



Stadt Strausberg

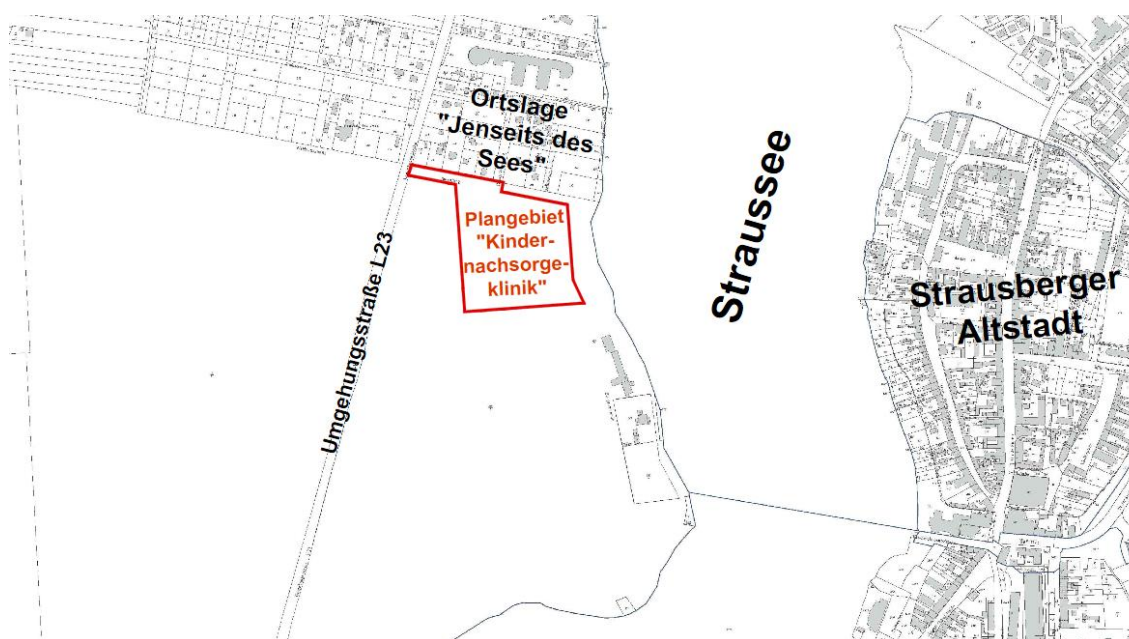
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“

Begründung

- Entwurf -

Stand: 26.03.2018
(redaktionell ergänzt am 14.04.2018)



Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Inhalt

I	EINLEITUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Planart und Verfahren	5
4.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB	5
4.2	Verfahrensschritte	6
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Umweltbericht	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1	Landesentwicklungsplanung	8
6.2	Regionalplanung	11
6.3	Flächennutzungsplanung	11
6.4	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	12
6.5	Bebauungspläne	12
6.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
6.7	Informelle Städtebauliche Konzepte	12
6.8	Denkmalschutz	13
6.9	Landschaftsschutzgebiet	14
6.10	Wasserschutzgebiet	15
6.11	Wald	16
6.12	Luftfahrt	17
6.13	Altlasten	17
7.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	18
7.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	18
7.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	18
7.3	Verkehrsinfrastruktur	19
7.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	19
7.5	Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken	20
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	20
8.	Städtebauliches Konzept	20
9.	Kleinräumliche Verortung des Klinikgeländes	22
10.	Erschließungskonzept	23
10.1	Innergebietliche Erschließung, Zufahrten für die Feuerwehr und Stellplätze	24
10.2	Abwägung der Erschließungsvariante über das Turmgestell	25
11.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	31
11.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	32

11.2	Räumliche Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	33
11.3	Art der baulichen Nutzung	33
11.4	Maß der baulichen Nutzung	35
11.5	Überbaubare Grundstücksfläche	39
11.6	Verkehrsflächen	41
11.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	42
11.8	Grünordnerische Festsetzungen	49
12.	Nachrichtliche Übernahmen	55
13.	Hinweise ohne Normcharakter	56
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	57
14.	Auswirkungen der Planung	57
14.1	Arbeitsplatz, Wirtschaftsentwicklung	57
14.2	Bevölkerungsentwicklung	57
14.3	Verkehrsentwicklung	58
14.4	Lärmentwicklung	58
14.5	Klimaschutz, Bodenschutz	59
14.6	Auswirkungen auf die Umwelt	60
14.7	Haushalt der Stadt und Kosten der Planung	63
15.	Flächenbilanz	63
V	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	63
16.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	63
16.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	63
16.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	69
16.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	70
16.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	71
17.	Schlussabwägung	71
VI	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	72

I Einleitung und Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Kindernachsorgeklinik Berlin-Brandenburg ist eine von fünf Kliniken bundesweit und die einzige ihrer Art in den neuen Bundesländern, die familienorientierte Rehabilitation für krebs- und herzkrankte Kinder anbietet. Das Behandlungskonzept bezieht die ganze Familie mit ein und hilft ihr sich von körperlichen und seelischen Strapazen zu erholen und zu stabilisieren.

Der derzeitige Standort der Kindernachsorgeklinik in Bernau ist nur noch befristet bis Dezember 2018 nutzbar - bis dahin läuft der bestehende Mietvertrag aus. Darüber hinaus entsprechen die Räumlichkeiten nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Rehabilitationseinrichtung. Ein Neubau ist die einzige Möglichkeit, die dringend benötigten Rehabilitationsplätze für schwerstkrankte Kinder und ihre Familien dauerhaft im Land Brandenburg zu etablieren. Denn mit dem Konzept der familienorientierten Rehabilitation sind besondere Anforderungen u.a. an die Lage, den Gebäudezuschnitt und die innere Organisation der Klinik vorhanden.

Nach einer ausführlichen Alternativprüfung möglicher Standorte, hat sich der am westlichen Ufer des Straussees gelegene Standort, südlich der Ortslage „Jenseits des Sees“ als besonders geeignet herausgestellt. Die Lage des Grundstücks nah am Wasser sowie die Einbettung in die umgebenden Waldflächen sollen sich positiv auf einen erfolgreichen Therapieverlauf der Patienten der Rehabilitationseinrichtung auswirken. Die Stadt Strausberg begrüßt und unterstützt die Ansiedlung der familienfreundlichen Kindernachsorgeklinik.

Geplant ist ein Klinikneubau für voraussichtlich rund 60 Kinder und Jugendliche sowie ca. 110 Familienangehörige. Die reguläre Therapie- und Aufenthaltszeit beträgt ca. 4 Wochen. Das Raumprogramm umfasst neben der medizinischen Betreuung u.a. Ergo-, Physio-, Psycho-, Kunst- und Tanztherapie, eine Schwimm- und eine Sporthalle, Kita und Schulräume sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Das für die Kindernachsorgeklinik vorgesehene Grundstück liegt planungsrechtlich gesehen im Außenbereich und ist bislang nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Klinikstandortes an der vorgesehenen Stelle zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen – den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“.

2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 59/17 liegt am westlichen Ufer des Straussees gegenüber der Strausberger Altstadt, angrenzend an die Ortslage „Jenseits des Sees“. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Amselweg und den bestehenden Siedlungsbereich „Jenseits des Sees“, im Osten, im Süden und im Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen an.

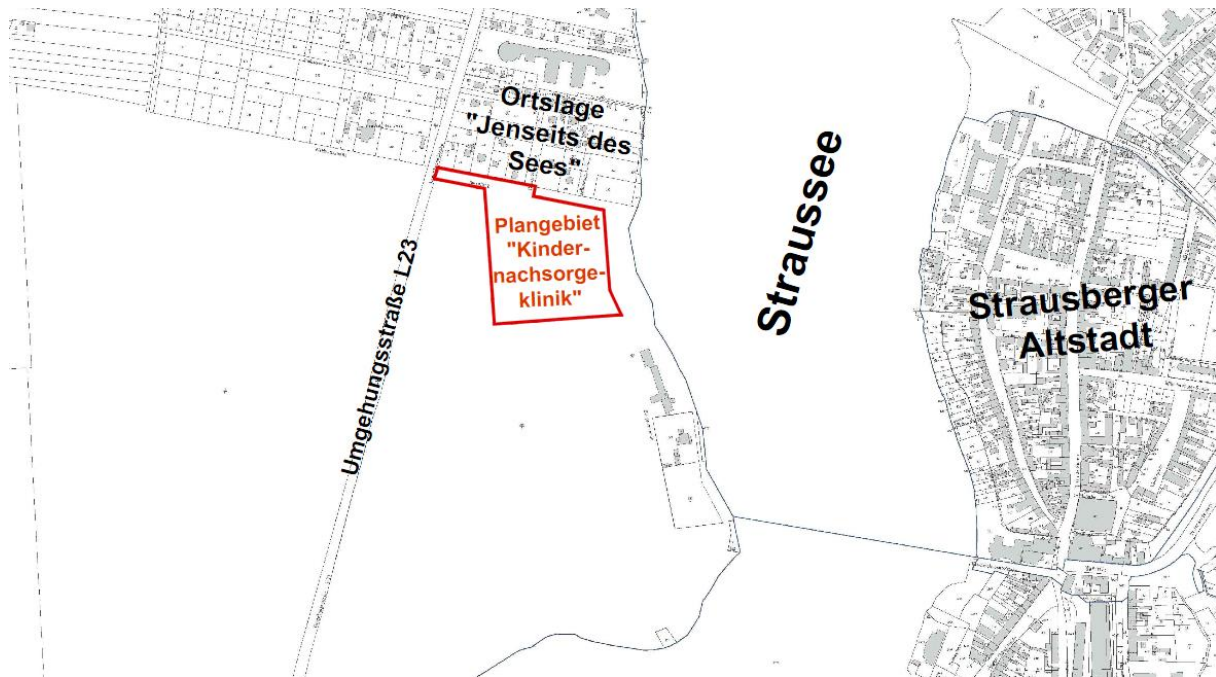


Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von ALKIS

Das Gebiet erstreckt sich ca. 165 m in Ost-West-Richtung und ca. 210 m in Nord-Süd-Richtung. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 238/5 der Flur 15, Gemarkung Strausberg und weist eine Gesamtfläche von ca. 3,34 ha auf. Nach Abschluss der Grundstücksteilung – und -vermessung entstehen aus dem Flurstück 238/5 insgesamt drei Flurstücke: das private Vorhabengrundstück (Flurstück 305), der Amselweg (Flurstück 304), das städtische Wald-Flurstück (Flurstück 306).

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindernachsorgeklinik in Strausberg zu schaffen. Für das Betriebsgrundstück der Klinik sind die verschiedenen Betriebsbereiche zu ordnen sowie die erforderliche verkehrliche Erschließung zu regeln; zugleich soll den vielfältigen naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden. In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg geändert (7. Änderung; Einzelheiten siehe Kapitel 6.3 Flächennutzungsplanung).

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Konflikte, die durch die Inanspruchnahme von Waldflächen und Errichtung des Klinikbetriebs ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu werden u.a. im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Im Einzelnen verfolgt die Planung folgende Ziele:

- Schaffung der möglichst umweltverträglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Realisierung der Kindernachsorgeklinik durch Ausweisung eines Sondergebietes und Sicherung von Waldflächen auf dem Betriebsgrundstück

- Definition und Gliederung der zulässigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet
- Regelung des zulässigen Nutzungsmaßes auf dem Betriebsgrundstück
- Sicherung der Erschließung des Klinikgeländes sowie der Anwohner am Amselweg
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Berücksichtigung der betroffenen Naturschutzbelange (u.a. Wald, Artenschutz, Landschaftsschutz)
- Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnsiedlung.

4. Planart und Verfahren

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 59/17 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB lautet:

„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“

Der Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die gemeinnützige Stiftung:

Peter und Ingeborg Fritz - Stiftung für chronisch kranke Menschen
Ostpreußendamm 170 d
12207 Berlin

Die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Der **vorhabenbezogener Bebauungsplan**,
- der **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und
- der **Durchführungsvertrag**.

Bei dem vorliegenden Plan Nr. 59/17 wird von der Regelung des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) gebunden ist. Nichtsdestotrotz übersetzt der vorhabenbezogene B-Plan die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans weitestgehend in die Sprache der BauNVO und Planzeichenverordnung (PlanZV).

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Von dieser Regel wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 ebenfalls Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht mit der Einbeziehung von Teilen des Amselweges zur Erschließung des Vorhabengrundstücks über den räumlichen Bereich des Vorhabenplans hinaus.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entfaltet selbst keine eigene Rechtswirkung.¹ Erst der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der dazu dient, den Vorhaben- und Erschließungsplan in bindendes Planungsrecht in Form einer Satzung zu übersetzen, schafft Planungsrecht.

4.2 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan Nr. 59/17 wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 /10a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden und werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg Beschluss Nr. 425/2016 Bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 11.02.2017 sowie erneut am 13.05.2017 ²	am 26.01.2017
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben von 19.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 29.03.2017 (mit einer Fristsetzung von einem Monat)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Jeweils bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 11.02.2017	Erörterungsveranstaltung am 21.02.2017 und öffentliche Auslegung vom 22.02.2017 bis 10.03.2017
Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg zu den Entwurfsunterlagen	- wird fortgeschrieben -
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	- wird fortgeschrieben -

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligung werden in Kapitel V „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

¹ Vgl. Kuck (2015), in: Schrödter, § 12, Rn. 22, Baugesetzbuch.

² Die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgte, da bei der ersten Bekanntmachung des Beschlusstextes nicht unmittelbar nachstehend eine Abbildung des räumlichen Geltungsbereichs abgedruckt war. Die erste Bekanntmachung erfolgte dennoch mit dem Amtsblatt vom 11.02.2017, da in diesem Amtsblatt auf den folgenden Seiten die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Informationsveranstaltung und öffentlicher Auslegung bekanntgemacht wurde. In diesen Bekanntmachungstexten wurde auf den gefassten Aufstellungsbeschluss hingewiesen; eine Abbildung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans war hier abgedruckt. Damit ist die Anstoßwirkung gegeben. Die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom 13.05.2017 wäre nicht zwingend erforderlich gewesen.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Bebauungsplans (26.1.2017) und dessen öffentlicher Bekanntmachung (11.02.2017) galt das **Baugesetzbuch** vom 23. September 2004 (BauGB 2004), welches zuletzt durch folgende Gesetze geändert wurde:

- Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 BGBl. I 1057
- Art. 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 BGBl. I 1298
- Art. 2 G des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.6.2017 BGBl. I 2193
- Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 BGBl. I 2808.

Schließlich wurde das Baugesetzbuch im Bundesgesetzblatt vom 3. November 2017 neubekanntgemacht (BauGB 2017).

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Planaufstellungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach der Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (nämlich § 245c BauGB) können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 aber nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt – das heißt, dass das neue Recht zur Anwendung kommen kann, wenn mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist.

Für den vorliegenden Plan heißt dies Folgendes:

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (nämlich mit Schreiben vom 29.03.2017), ist dieses Bebauungsplanverfahren nach den vor dem Aufstellungsbeschluss (d. h. nach den vor dem 26.01.2017 bzw. 11.02.2017) geltenden Vorschriften abzuschließen. Von der Möglichkeit, auf die am 13.05.2017 noch nicht begonnenen Verfahrensschritte die Vorschriften des neuen Rechts anzuwenden, wurde und wird im Wesentlichen kein Gebrauch gemacht.

Im Ergebnis ist auf den vorliegenden Bebauungsplan folgende Fassung des Baugesetzbuchs anzuwenden:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Mit der zuvor beschriebenen Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde die Anlage 1 zum Baugesetzbuch überarbeitet und damit die Anforderungen an den Umweltbericht ausgeweitet. Auf der Grundlage der zitierten Überleitungsvorschriften finden hier die Vorschriften des BauGB 2004 Anwendung. Insofern bezieht sich der Umweltbericht auf die „alten“ Anforderungen der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Die **Baunutzungsverordnung** ist während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ebenfalls geändert worden, und zwar durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017. Schließlich wurde die Baunutzungsverordnung am 21. November neubekanntgemacht (BGBl. I S. 3786).

Die neubekanntgemachte BauNVO (hier bezeichnet als BauNVO 2017) enthält keine gesonderte Überleitungsvorschrift zur Anwendbarkeit der Änderungen der Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Regel, dass jeder Bebauungsplan zusammen mit der BauNVO gelesen werden muss, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegolten hat, kann nicht uneingeschränkt zur Anwendung kommen, weil es dann zu einer Divergenz zwischen der ausgelegten Fassung und der als Satzung beschlossenen Fassung kommen könnte. Wenn nämlich die letzte förmliche (uneingeschränkte) öffentliche Auslegung vor dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO erfolgt ist, mussten alle Leser des Plans dessen Festsetzungen insbes. zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mit der seinerzeit noch geltenden älteren Fassung verbinden. Daher muss für die Anwendbarkeit der BauNVO folgende Regel gelten: Es ist stets die BauNVO anzuwenden, die am ersten Tag der ersten (uneingeschränkten) förmlichen Auslegung des Bebauungsplans gegolten hat (ebenso Ziegler in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB/ BauNVO, § 27 (Inkrafttreten) BauNVO Rn. 11 (Lfg. 103, Juli 2017)).

Für den hier vorliegenden Plan bedeutet dies, dass die neueste Fassung der BauNVO anzuwenden ist; denn die öffentliche Auslegung findet erst nach dem Inkrafttreten der Änderung sowie der anschließend erfolgten Neubekanntmachung statt. Es gilt also:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden.

Die darin enthaltenen Änderungen sind für den vorliegenden Plan nicht relevant. Somit war und ist auf diesen Plan die novellierte Fassung des BNatSchG anzuwenden. Dieses ist das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

II Grundlagen der Planung

5. Umweltbericht

Siehe Bericht des Büros Planland als gesonderter Teil der Begründung.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Landesentwicklungsplanung

Zu berücksichtigende Vorgaben der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 sowie aus dem

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), rückwirkend in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009. Der LEP B-B gilt bis zum in Kraft treten des aktuell in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR).

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant³:

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des zeichnerisch dargestellten Gestaltungsraumes Siedlung (Grundsatz der Raumordnung). Ein Widerspruch besteht jedoch nicht, da dem Ziel 4.2 LEP B-B entsprochen wird (siehe unten).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Die Stadt Strausberg erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums.
→ *Die beabsichtigte Ansiedlung einer Rehabilitationseinrichtung entspricht grundsätzlich dem Ziel 2.9 LEP B-B i.V.m. Grundsatz 2.10 LEP B-B, da die Stadt Strausberg die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt, in dem gehobene, regional bedeutsame Raumfunktionen konzentriert werden sollen.*
- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
→ *Der Zielvorgabe wird entsprochen, in dem das Sondergebiet in unmittelbarem Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Jenseits des Sees“ ausgewiesen wird.*

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden; dazu gehören u.a. Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktion.
→ *Die Ansiedlung der Kindernachsorgeklinik trägt zur Funktionsstärkung des Mittelzentrums bei.*
- § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche.
→ *Strausberg erfüllt die Funktion eines zentralen Orts (Mittelzentrum) - die Planung trägt zu dessen Funktionsstärkung bei. Der Planungsraum liegt jedoch außerhalb des im LEP B-B festgelegten Gestaltungsraums Siedlung. Die Planung schließt aber direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Jenseits des Sees“ an und entspricht somit dem Ziel 4.2 LEP B-B.*
- Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 sowie 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung.

³ Vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Planungsabteilung Berlin Brandenburg im Rahmen der Abfrage der Ziele der Raumordnung vom 09.02.2017.

- *Die Planung der Kindernachsorgeklinik in Strausberg nimmt neue Flächen im bisherigen Außenbereich in Anspruch und entspricht damit nicht dem genannten Grundsatz, wonach eine Innenentwicklung vorrangig sein soll. Die Kindernachsorgeklinik ist jedoch auf die besondere Erholungsfunktion der Landschaft angewiesen, da diese eine entscheidende Rolle bei der Rehabilitation der Patienten spielt. Landschaftsteile mit besonderer Erholungsfunktion sind auf Standorten der Innenentwicklung - aufgrund von Immissionsbelastungen oder optischen Beeinträchtigungen - regelmäßig nicht zu finden. Zudem verfolgt die Klinik Zwecke des Allgemeinwohls, sodass die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in diesem Fall als angemessen zu bewerten ist.*
- Grundsatz 5.1 LEP B-B und § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Erhalt des Freiraumes in seiner Multifunktionalität; hohe Bedeutung der Belange des Freiraumschutzes und Minimierung der Inanspruchnahme.
 - *Die multifunktionale Freiraumentwicklung soll das verträgliche Miteinander der ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen gewährleisten. Die Planung der Kindernachsorgeklinik in Strausberg nimmt zwar Freiraumflächen für die Bebauung in Anspruch, sie soll jedoch weitestgehend und so behutsam wie möglich in die Landschaft integriert werden. Umliegende Grünstrukturen sollen erhalten bleiben und qualifiziert werden. Durch den Bau der Klinik wird die Landschaft für die Rehabilitation krebskranker Kinder und ihrer Familien nutzbar, die soziale Funktion der Freiraumnutzung wird somit gestärkt.*
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern.
 - *Durch die vorliegende Planung wird der Gewässerrand des Straussees nicht berührt. Die Zugänglichkeit ist auch weiterhin sichergestellt.*

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 09.02.2017 mitgeteilt, dass keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sind. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung, insbesondere zu den Belangen des Freiraumschutzes und zur Minimierung seiner Inanspruchnahme sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Der in Aufstellung befindliche LEP HR

Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Aktuell befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in Aufstellung. Mit seinem Inkrafttreten wird er den LEP B-B ablösen. Dann werden modifizierte Ziele der Raumordnung gelten.

- Ziel Z 3.6 LEP HR: Strausberg erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums. In Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.
- Ziel Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

Aus dem in Aufstellung befindlichen Zielen des LEP HR⁴ ergeben sich für die vorliegende Planung inhaltlich keine neu zu berücksichtigenden Belange.

6.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist Träger der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Region Oderland-Spree verfügt über einen rechtskräftigen Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“⁵, der derzeit fortgeschrieben wird. Dort sind keine für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze enthalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 03.02.2017 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist, wenn die Ziele des Landschaftsschutzgebietes beachtet werden und eine Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde genehmigt wird.

Auf die Beachtung der Ziele des Landschaftsschutzgebietes wird in Kapitel 6.9 eingegangen; das Thema Waldumwandlung wird in Kapitel 6.11 behandelt.

6.3 Flächennutzungsplanung

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. September 2004 vor.

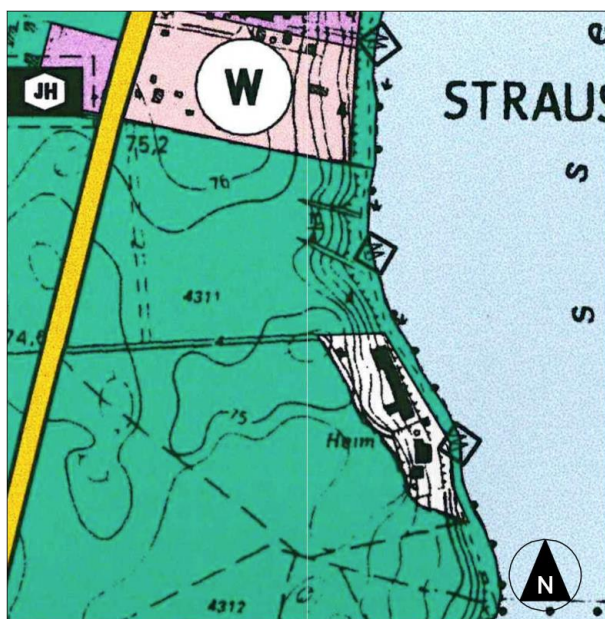
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59/17 als „Fläche für Wald“ dar. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern. So kann dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen werden.

Der Aufstellungsbeschluss⁶ für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 26.01.2017 gefasst und am 11.02.2017 sowie wiederholt am 13.05.2017 bekanntgemacht. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Strausberg wird die betreffende Fläche als Sondergebiet „Rehabilitation“ dargestellt, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem geänderten FNP entwickelbar ist.

⁴ Auf ihren Sitzungen am 19.12.2017 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zustimmend zur Kenntnis genommen. Des Weiteren haben sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung betraut. Die Beteiligung und die öffentliche Auslegung des 2. LEP HR Entwurfes werden voraussichtlich ab Februar 2018 beginnen. Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), bestehend aus Planteil, Festlegungskarte und Umweltbericht, steht bereits vorab als Download zur Verfügung und wurde hier ausgewertet.
<https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.658229.php>, letzter Zugriff am 25.01.2018, 11.30 Uhr

⁵ veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 15 vom 21. April 2004, S. 207.

⁶ Beschluss Nr.: 21/299/2017.



bisherige Darstellung im FNP



beabsichtigte Darstellung in der 7. FNP-Änderung

6.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Ausführungen zur Landschaftsplanung sind im Umweltbericht enthalten.

6.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Ortslage „Jenseits des Sees“, für die eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Jahr 2005 vorliegt. Zweck dieser Satzung ist die klarstellende Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB, um Zweifel an der Abgrenzung auszuräumen. Außerdem wurden einzelne Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich als Ergänzungsflächen einbezogen. Der Geltungsbereich der Satzung endet nördlich des Amselweges.

6.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Kindernachsorgeklinik sind die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

6.7 Informelle Städtebauliche Konzepte

Das am 14.12.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Strausberg beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Strausberg 2035⁷ definiert den gesamtstädtischen Handlungsrahmen für das städtische Handeln mit einem Zeithorizont bis 2035. Das Konzept formuliert eine auf breiter Basis abgestimmte Entwicklungsstrategie und bildet damit eine tragfähige konzeptionelle Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen.

⁷ complan Kommunalberatung: Strausberg 2035 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg, Stand 29.09.2017.

Unter dem Leitbild „Strausberg - Grüne Stadt am See“ hat sich die Stadt Strausberg u.a. zum Ziel gesetzt, die bereits vorhandene gute medizinische Versorgung weiter auszubauen, um sich als Gesundheitszentrum mit regionaler Ausstrahlung zu profilieren.⁸ Der Neubau der Kindernachsorgeklinik zählt daher zu den zentralen Vorhaben, um dieses formulierte Entwicklungsziel zu erfüllen.

Bereits im wirtschaftsorientierten Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg aus dem Jahr 2008 lautete die Zielsetzung „qualitative Weiterentwicklung des Gesundheitsstandortes und der sozialen Infrastruktur“. Diese Entwicklung wurde nun im neu erarbeiteten INSEK 2035 konkretisiert.

6.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude und insofern auch keine Baudenkmale. Es sind auch keine Bodendenkmale registriert, jedoch ist im Gebiet aufgrund der siedlungsgünstigen Lage mit Bodendenkmalen zu rechnen. Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 60823 „Siedlung Bronzezeit“.⁹

Bei Erdarbeiten und Abbrucharbeiten in diesem Bereich ist die untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen.

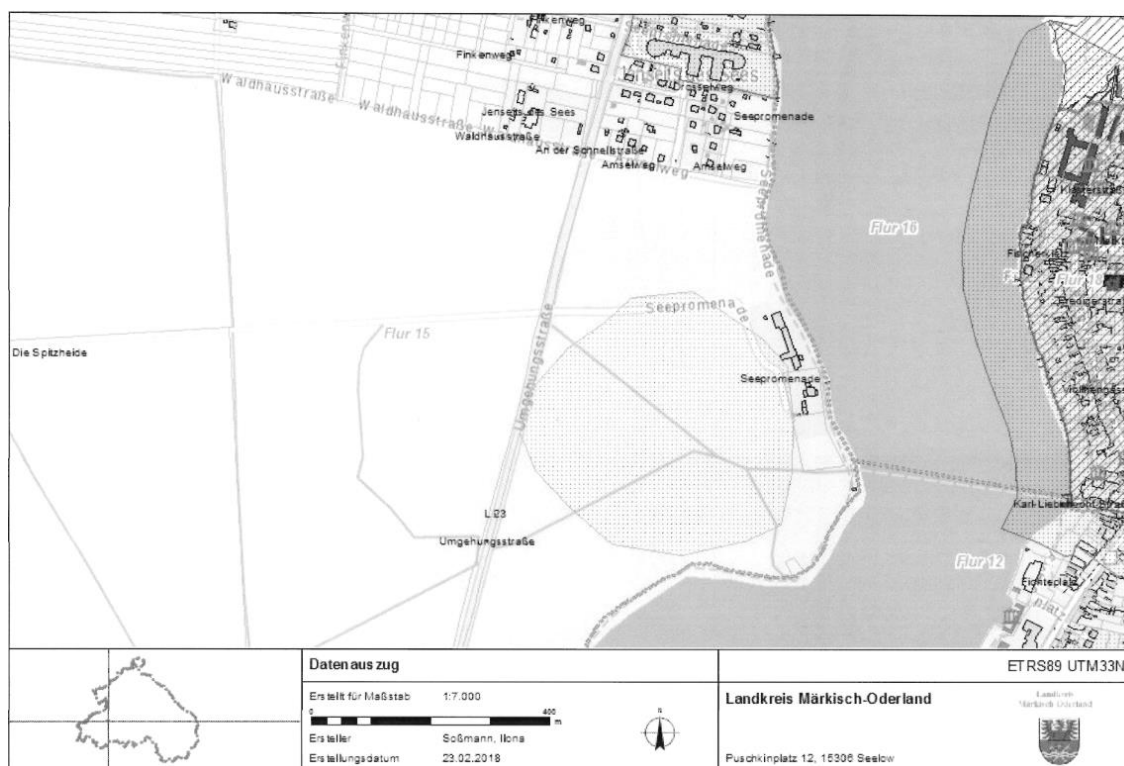


Abbildung 2: Lage des Bodendenkmals Nr. 60823 "Siedlung Bronzezeit" (Quelle: Landkreis Märkisch-Oderland, untere Denkmalschutzbehörde)

Die Strausberger Altstadt ist in ihrer Gesamtheit inklusive Stadtsilhouette in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die

⁸ Vgl. complan Kommunalberatung: Strausberg 2035 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg, Stand 29.09.2017, S. 67 ff.

⁹ Vgl. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland im Rahmen der Planungsanzeige vom 13.02.2017.

Stadtsilhouetten sind nicht zu erwarten, da das Klinikensemble deutlich vom Ufer abgerückt ist und damit umgeben von Wald ist.¹⁰

6.9 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Das LSG wurde mit Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12. Januar 1965 festgesetzt.

Nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz gilt für Landschaftsschutzgebiete:

„(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,

2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“

Der in § 26 Abs. 2 BNatSchG angesprochene besondere Schutzzweck des Gebiets ist der Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1965 zu entnehmen. Im Verordnungstext heißt es, dass der Erholungswert des Gebietes für alle Werktätigen erhalten und ständig verbessert werden soll. Der Gesamtcharakter der Landschaft soll erhalten bleiben; die Landschaftsverunstaltung ist verboten. Die Entwicklung aller Bauvorhaben soll in ständigem Kontakt mit der Bezirks- bzw. Kreisnaturschutzverwaltung erfolgen, ebenso wie die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Nach diesen Maßgaben ist - wie hier vorgesehen - eine räumlich begrenzte bauliche Nutzung, die sich auf den besonderen Erholungswert bezieht und sich dabei harmonisch einfügt, grundsätzlich auch im Landschaftsschutzgebiet möglich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59 /17 entsteht dennoch ein Normenkonflikt, da mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans für eine Fläche zwei Normen – nämlich einerseits die Schutzgebietsverordnung i.V.m. mit dem Bundesnaturschutzgesetz und andererseits die Bebauungsplansatzung – gelten. Zur Auflösung dieser Normenkollision bestehen im vorliegenden Fall zwei Varianten:

- 1.) Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert. Ein solches Verfahren sieht § 10 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG¹¹) vor. Da hier kein umfangreiches Baugebiet festgesetzt, sondern nur ein einzelnes Vorhaben -

¹⁰ Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 05.07.2017.

¹¹ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

nämlich eine Kindernachsorgeklinik - verwirklicht werden soll, wird hier keine Ausgliederung der Baufläche aus dem LSG angestrebt.

2.) Die zweite Möglichkeit zur Auflösung der Normkollision besteht in der **Befreiung** vom allgemeinen Bauverbot im LSG durch **Zustimmung zum Vorhaben**. Diese Möglichkeit ist hier schon in der Ursprungsverordnung aus dem Jahr 1965 vorgesehen. Denn die oben zitierte Verordnung sieht vor, dass Bauvorhaben im LSG ... „in ständigem Kontakt mit der Bezirks- bzw. Kreisnaturschutzverwaltung“ entwickelt werden können, „ebenso wie die Auswahl und Ausführung von Typen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen“. Darüber hinaus wurde durch Verordnung vom 4. Februar 2014, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl) II/25 Nr. 6, auch die oben genannte die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet um folgenden Absatz ergänzt:

*„Die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen ist zulässig auf Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen **zugestimmt** hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen.“*

Damit wird der Normkonflikt gelöst, die Fläche des Bauleitplans verbleibt auch nach einer Zustimmung vollständig im LSG. Diese Lösung wird im vorliegenden Fall angestrebt.

Die Stadt und der Vorhabenträger stehen bereits seit Beginn des Planverfahrens in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu klären und herzustellen.

Mit Schreiben vom 22.09.2017 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft durch förmlichen Erlass¹² die Zuständigkeiten über die Entscheidung der Vereinbarkeit bei Planungen in Landschaftsschutzgebieten geregelt.

Der Erlass bestimmt, dass die **unteren Naturschutzbehörden** bei Bauleitplänen, die lediglich Einzelvorhaben umfassen, prüfen, ob die Zustimmung erteilt werden kann. Sofern die Zustimmung erfolgt, wird in eine sog. **Befreiungslage** hineingeplant. Die endgültige Entscheidung erfolgt sodann auf der Ebene der Vorhabenzulassung im Rahmen der Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung.

Aufgrund der bisherigen Abstimmungen mit dem Ministerium und der UNB wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall in eine Befreiungslage hineingeplant wird. Dies muss im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden – und damit auch der unteren Naturschutzbehörde – noch bestätigt werden. Die Stadt Strausberg wird zu diesem Zweck die gemäß Anlage 3 zum Erlass vom 22.09.2017 aufgeführten Unterlagen bei der UNB zur Prüfung vorzulegen. Die UNB teilt das Ergebnis der Prüfung im Rahmen ihrer Stellungnahme im Bauleitplanverfahren mit.

6.10 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet erstreckt in seiner westlichen Ausdehnung teilweise bis in die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Strausberg - Spitzmühle-Ost¹³ hinein.

¹² Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Landschaftsschutzgebiet (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit, 22.09.2017.

Gemäß § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg - Spitzmühle-Ost vom 13.07.2015 (GVBl. II / 26, Nr. 30) ist in der Schutzzone III des WSG u.a. verboten:

19. die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart,

64. die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird,

65. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen

a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und

b) die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Von den Verboten der Verordnung des WSG soll gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Befreiung bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Die Stadtverwaltung steht diesbezüglich bereits in Abstimmung mit der Behörde. Anhand der Entwurfsunterlagen (Stand August 2017) hat die untere Wasserbehörde – unter Berücksichtigung von noch näher zu definierenden Auflagen in der Genehmigungsplanung für die im WSG gelegenen Flächen und baulichen Anlagen – eine Befreiung in Aussicht gestellt. Die Befreiungserklärung erfolgt im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens zu den Bauleitplänen.

Um die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Schutzgebietsverordnung herbeizuführen, ergeben sich Anforderungen hinsichtlich der einzubringenden Materialien sowie der auszuführenden Bauarbeiten bei Flächenbefestigungen und –versiegelungen. Demnach dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern.¹⁴ Diese Anforderungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (durch textliche Festsetzungen) und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Unbeachtet dessen sind die einschlägigen Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird, die z.B. während der Baumaßnahmen entstehen könnten.

6.11 Wald

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ sind bislang als Wald gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) einzustufen.

¹³ Festgesetzt mit Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg – Spitzmühle-Ost vom 13.07.2015 (GVBl. II, Nr. 30, S. 1).

¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Märkisch Oderland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.04.2017.

Für die Realisierung der Planung ist eine Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG erforderlich. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 S. 3 LWaldG waldrechtlich qualifiziert, wodurch ein separates Verfahren zur Waldumwandlung nach § 8 LWaldG entfällt. Die Flächen schließen sich unmittelbar an die Ortslage „Jenseits des Sees“ an.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes werden gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG bereits im vorliegenden Bebauungsplan abschließend geregelt. Hierfür findet der Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländlichen Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg¹⁵ Anwendung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht und dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) dargestellt und durch städtebaulichen Vertrag abgesichert

6.12 Luftfahrt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baubeschränkungsbereiches Klasse B gemäß Sonderdruck 699, Gesetzblatt der DDR vom 30.04.1971 für den Verkehrslandeplatz Strausberg. Daher sind die Belange der zivilen Luftfahrt durch die vorliegende Planung berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

In einem Umkreis von 5 km um den Flugplatzbezugspunkt sind Hochbauten, welche eine Höhe von mehr als 45 m über den des Flugplatzbezugspunktes überschreiten, nicht zulässig. Die aus luftrechtlicher Sicht zulässige Bauhöhe beträgt 125,20 m über NN, da der Flugplatzbezugspunkt auf 80,20 m über NN festgesetzt ist. Die vorliegende Planung erlaubt durch die Festsetzung der Oberkante der Gebäude über NHN als Höchstmaß (OK) eine maximale Höhe der Bebauung von 89 m über NHN, zuzüglich einer maximal möglichen Überschreitung von 3,00 m durch technische Aufbauten. Insofern liegt die höchste Stelle der geplanten Bebauung unterhalb des Flugplatzbezugspunktes, sodass seitens der Oberen Luftfahrtbehörde sowie der Strausberger Flugplatz GmbH keine Einwände bestehen.¹⁶

6.13 Altlasten

Für das Plangebiet sind nach dem Datenstand entsprechend dem bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geführten Altlastenkatasters keine registrierten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.¹⁷ Es gibt auch keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.¹⁸

Die unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.¹⁹

¹⁵ vom 14. August 2008 (ABl./08, [Nr. 38], S. 2189).

¹⁶ Vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 15.06.2017 sowie der Strausberger Flugplatz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 20.04.2017.

¹⁷ Vgl. Stellungnahme vom Landkreis Märkisch-Oderland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) im Rahmen der Planungsanzeige vom 13.02.2017.

¹⁸ Vgl. Stellungnahme vom Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 22.03.2017.

¹⁹ Vgl. Stellungnahme vom Landkreis Märkisch-Oderland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) im Rahmen der Planungsanzeige vom 13.02.2017.

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ufer des Straussees innerhalb eines Nadel-Laub-Mischwaldes. Nördlich an das Plangebiet grenzt auf der gegenüberliegenden Seite des derzeit unbefestigten Amselwegs die Siedlung „Jenseits des Sees“ mit lockerer Einfamilienhausbebauung an. Östlich der geplanten Kindernachsorgeklinik verläuft unterhalb der Böschung entlang des Straussees der öffentliche Uferwanderweg.

Südlich des Plangebietes verläuft der befestigte Weg Turmgestell, der zu den Ruinen eines ehemaligen Kinderferienlagers mit langgestreckten teilweise zweistöckigen Gebäuden mit ehemaligem Heizhaus und Schuppen führt.

7.1 Topographie und Baugrundverhältnisse

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs ist das Plangebiet der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ und der Haupteinheit „Barnimplatte“ zuzuordnen. Es handelt sich um Grundmoränenplatten, die insbesondere in der Umgebung Strausberg von bis zu 30 m mächtigen Sandüberschüttungen geprägt sind. Das Gebiet liegt auf ca. 75 m NN und fällt von der Straße aus in südwestliche Richtung leicht ab.

Bei einer Baugrunduntersuchung²⁰ wurden generell unterhalb des Oberbodens bzw. der Befestigungsschichten im Bereich des Amselwegs Sandböden angetroffen (0,15 - 0,25m). Unterhalb der Oberbodenschicht folgen überwiegend Mittelsande, die teilweise Feinsand-, Kies- und Schlufflagen enthalten. Gemäß den Bohrfortschritten können die Sande im Bereich des Waldgebietes als überwiegend locker gelagert und im Bereich des Amselwegs als überwiegend mitteldicht gelagert eingestuft werden. Die festgestellten, anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig.²¹

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden keine Grundwasserstände angetroffen. Der Bemessungswasserstand kann gemäß den Bohrergebnissen bei etwa 4,00 m unter Geländeniveau angesetzt werden. Die festgestellten Sande mit höherem Schluffgehalt haben wasserstauende Eigenschaften, so dass in diesen Bereichen mit dem Auftreten von Schichtenwasser gerechnet werden muss. Bei den derzeitigen Wasserständen ist kein Einschnitt in das Grundwasser zu erwarten.²²

Bei den angetroffenen Sandböden kann von einer Wasserdurchlässigkeit von etwa $k_f = 7,3 \cdot 10^{-5}$ m/s ausgegangen werden (Durchschnittswert der aus den Körnungsanalysen hervorgehenden Wasserdurchlässigkeit, Korrekturfaktor 0,2). Die Sande können prinzipiell als Versickerungsanlagen genutzt werden.²³

7.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um Wald. Die Fläche wird durch einen wenig frequentierten Waldweg gequert.

²⁰ Dr. Marx Ingenieure GmbH (2017): BV Neubau eine Nachsorgeklinik für Kinder in 15344 Strausberg, Amselweg - Geotechnischer Bericht, Stand: 11.07.2017.

²¹ Vgl. ebenda, S. 9f.

²² Vgl. ebenda, S. 10.

²³ Vgl. ebenda, S. 17.

7.3 Verkehrsinfrastruktur

7.3.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung der Kindernachsorgeklinik erfolgt über den Amselweg, der bis zum Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut wird. Der Amselweg bindet das Grundstück an die L 23 (Umgehungsstraße) an und damit auch an das überörtliche Verkehrsnetz an.

Das Zentrum von Strausberg ist innerhalb von knapp 10 Minuten und die Hauptstadt Berlin ist innerhalb von ca. 50 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Für die Ausgestaltung des Amselweges und dessen Anbindung an die Umgehungsstraße wird ein Fachplaner beauftragt. Der Landesbetrieb Straßenwesen verwaltet die Straßenbaulast für die Landesstraße. Bei baulichen Änderungen der Einmündung „Amselweg“ ist die Straßenbauverwaltung von dem Planverfahren ebenfalls betroffen.

7.3.2 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine in den Sommermonaten regelmäßig verkehrende Fährverbindung F39 bindet das Plangebiet über die etwa 400 m südlich des Plangebiets gelegenen Fährhaltepunkt „Waldseite“ im 30 Minuten Takt an die Strausberger Altstadt an. Im Winter fährt die Fähre nur am Wochenende und an Feiertagen. In Strausberg ist eine S-Bahn-Haltestelle vorhanden, die die Stadt in Direktverbindung mit Berlin verbindet.

Der Vorhabenträger bemüht sich derzeit um die Errichtung einer Bushaltestelle in der Siedlung „Jenseits des Sees“. Solch eine Bushaltestelle würde auch den Bewohnern der Seniorenresidenz zu Gute kommen.

7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.4.1 Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Ver- und Entsorgungsleitungen des zuständigen Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Es ist jedoch möglich, die wassertechnische Anbindung des Vorhabens an die vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen im Drosselweg vorzunehmen.²⁴

7.4.2 Gasversorgung

Die vorhandenen Gasleitungen im Drosselweg sind voraussichtlich ausreichend, um das Plangebiet an das Gasnetz anzuschließen.

7.4.3 Elektroenergieversorgung

Die vorhandenen Stromleitungen im Drosselweg sind voraussichtlich ausreichend, um das Plangebiet an das Stromnetz anzuschließen. Seitens der Stadtwerke Strausberg GmbH und E.DIS AG, die als Betriebsführer des Stromnetzes agiert, gibt es keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung.²⁵

²⁴ Vgl. Stellungnahme des Wasserverbandes Strausberg-Erkner vom 29.03.2017 mit Verweis auf Schreiben vom 28.03.2013.

²⁵ Vgl. Stellungnahme von E.DIS AG vom 10.04.2017.

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch, entlang des Waldweges eine Mittelspannungsleitung. Die Leitung muss bei der Umsetzung der Planung voraussichtlich verlegt werden.

7.4.4 Telekommunikation

Die vorhandenen Telekommunikationsleitungen im Drosselweg sind voraussichtlich ausreichend, um das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

7.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kindernachsorgeklinik“ wird durch den Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland (EMO) sichergestellt. Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland²⁶ geregelt.

7.5 Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken

Die Teilfläche des Flurstücks 238/5 der Flur 15, die zum Betriebsgrundstück der Kindernachsorgeklinik zählt, befindet sich im Besitz der Peter und Ingeborg Fritz-Stiftung für chronisch kranke Menschen. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks 238/5, die als öffentliche Verkehrsfläche fungiert (Amselweg), befindet sich im Eigentum der Stadt Strausberg.

Nach Abschluss der Grundstücksteilung – und -vermessung entstehen aus dem Flurstück 238/5 insgesamt drei Flurstücke: das private Vorhabengrundstück (Flurstück 305), der Amselweg (Flurstück 304), das städtische Wald-Flurstück (Flurstück 306).

III Inhalte des Bebauungsplans

8. Städtebauliches Konzept

Das Baukonzept der Architekten N. Kaltenbach und U. Ganter für die Kindernachsorgeklinik dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“. Das Konzept gliedert die notwendigen Baulichkeiten unter Berücksichtigung des bestehenden Waldes in Verbindung mit den funktionalen Ansprüchen des Klinikbetriebs in überschaubare Einzelbaukörper, die auf dem Grundstück freistehend platziert sind und über ein Wegesystem miteinander verbunden werden. Sofern verglast, sind diese Verbindungswege bei Schlechtwetter auch als Spazierwege nutzbar.

Die Einzelgebäude sind mehrheitlich eingeschossig geplant, lediglich für die Beherbergungsgebäude sind dreigeschossige Baukörper mit Staffelgeschossen vorgesehen. Die Wirtschaftsgarage mit kleinen Betriebswohnungen ist zweigeschossig geplant. Der Beherbergungsbereich teilt sich in fünf Einzelbaukörper, die über Treppen und Aufzüge erschlossen sind. Die maximale Gebäudehöhe überschreitet 12,75 m über der Geländeoberfläche nicht und bleibt damit unter der bestehenden Baumkronenhöhe von ca. 15 m. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird damit weitgehend vermieden. Die Gebäude sind mit Pult- und Satteldächern geplant, einige Bereiche sind mit Flachdächern

²⁶ Satzung über die Abfallentsorgung des LK Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung AESMOL 2016) vom 09.12.2015, in Kraft getreten am 01.01.2016.

ausgestattet. Alle von den Patienten zu nutzenden Funktionsbereiche sind auf der barrierefreien Erdgeschosebene untergebracht und zu erreichen.

Die Gebäude treten vom Ufer des Straussees deutlich zurück (mind. 50 m). Die vorhandenen Böschungen bleiben erhalten, so dass der bestehende Uferwanderweg auch weiterhin von der Öffentlichkeit genutzt werden kann und der Eingriff in das bewegte Gelände minimiert wird, in dem Aufschüttungen oder Abgrabungen vermieden werden. Zugleich wird die Wahrnehmbarkeit des Klinikbetriebs vom See aus deutlich eingeschränkt; durch die belaubten Blätter der Waldbäume dürfte das Ensemble von der Stadtseite aus nicht sichtbar sein.

Das Baukonzept berücksichtigt neben den vielfältigen Anforderungen des Klinikbetriebs auch die umliegenden Nutzungen und die Erschließungssituation; damit qualifiziert es sich zu einem städtebaulichen Konzept. Die Anbindung erfolgt über die öffentliche Straße Amselweg. Die Empfangsgebäude des Klinikbetriebs sind der öffentlichen Straße zugewandt. Zur optischen Trennung zwischen dem Klinikgelände und den anliegenden Wohnbaugrundstücken sind Pflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgrundstücks vorgesehen. Auch die betriebseigenen Stellplätze und insbesondere der Wirtschaftshof sind mehrheitlich (der Wirtschaftshof gar vollständig) abseits von der schutzwürdigen Wohnbebauung angeordnet. Das gilt auch für die sportlichen Einrichtungen der Klinik. Zur Integration des Betriebsgrundstücks in den Wald bleiben auch auf dem Betriebsgrundstück selbst Waldflächen erhalten.

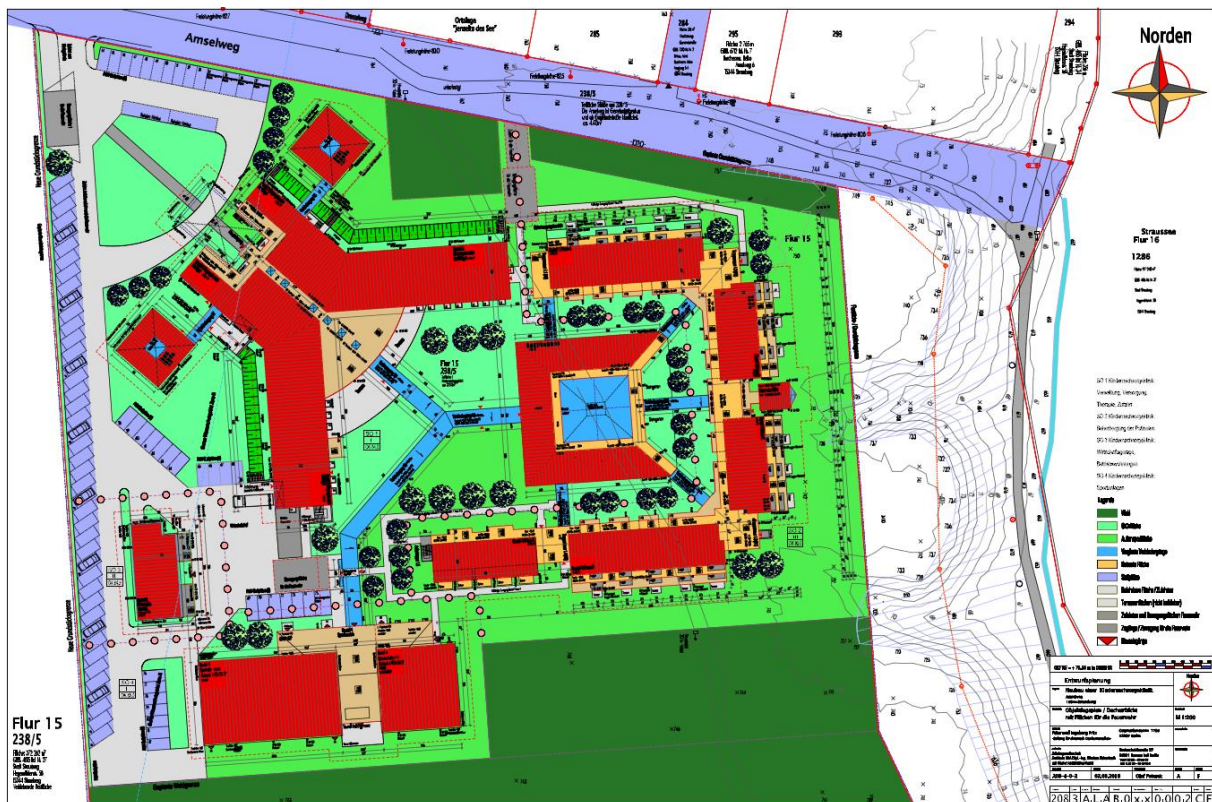


Abbildung 3: Baukonzept der Kindernachsorgeklinik

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Architekten BDA Dipl.-Ing. N. Kaltenbach mit Ganter Architekten GmbH, Bernau bei Berlin, Stand: 02.03.2018

9. Kleinräumliche Verortung des Klinikgeländes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie einer im August 2017 übergebenen Unterschriftenliste regen mehrere Bürger aus Strausberg an, zwischen der Klinik und dem Ortsteil Jenseits des Sees einen 25 - 50 m breiten Waldstreifen zu erhalten. Die benachbarten Anwohner befürchten Emissionsbelastungen durch Fahrzeuglärm und Abgase sowie durch den Klinikbetrieb selbst, daher wird ein „Puffer“ zwischen Wohnbebauung und Kindernachsorgeklinik gewünscht. Angeregt wird auch, das brachliegende Kinderferienlager, südlich des Turmgestells, als alternativen Standort zu nutzen.

Nachfolgend wird dargelegt, welche Belange bei der kleinräumlichen Verortung des Klinikareals als Ganzes und dem Klinikgebäude innerhalb des Vorhabengrundstücks insbesondere Einfluss genommen haben.

Das **Ziel der Raumordnung Z 4.2 LEP B-B** (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) fordert, dass neue Siedlungsgebiete an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Entsprechend wird im Rahmen der parallelen 7. Änderung des Flächennutzungsplans das Sondergebiet „Rehabilitation“ unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper angegliedert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 04.09.2017 auf erneute Anfrage durch die Stadtverwaltung mitgeteilt, dass eine Ausweisung und Festsetzung eines 50 m breiten Waldstreifens zwischen vorhandener und künftiger Bebauung im deutlichen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung stehen würde. Die Stadt Strausberg muss die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachten²⁷ und hat hierbei keinen Abwägungs- oder Ermessensspielraum. Daher ist es erforderlich, dass das Betriebsgrundstück der Klinik, dessen Abgrenzung dem Sondergebiet entspricht, unmittelbar an die Siedlung „Jenseits des Sees“ anzuschließen. Folglich ist auch das Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers, südlich des Turmgestells, vor diesem Hintergrund von vornherein ungeeignet. Denn diese Fläche schließt nicht an die vorhandene Siedlungsfläche an. Deren bauliche Inanspruchnahme würde insofern dem o.g. Ziel der Raumordnung und Landesplanung widersprechen. Das Areal des brachliegenden Kinderferienlagers kann stattdessen für Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Errichtung der Klinik genutzt werden. So ist beabsichtigt, die vorhandenen Ruinen entsprechend den Zielen der Stadt abzuräumen und das Areal standortgerecht zu renaturieren.

Im Sinne der **Eingriffsvermeidung** gemäß § 15 Abs. 1 BauGB soll das Klinikensemble innerhalb des Vorhabengrundstücks so positioniert werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. Das kann insbesondere dadurch erreicht werden, dass das Baugebiet (SO) nicht größer als erforderlich festgesetzt wird. Die nicht für eine bauliche Nutzung benötigte Fläche wird dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt und damit an das vorhandene Waldgebiet im Süden angegliedert. Die Verortung des Gebäudeensembles nah am Amselweg sowie gleichzeitig nah am vorhandenen Siedlungsgebiet erweist sich zweifelsohne als die umweltschonendere Variante. Denn je weiter das Klinikensemble von der Straße abrückt, desto größer wäre der Eingriff durch Inanspruchnahme und Zerschneidung des zusammenhängenden Waldgebietes.

Auch **Belange der Forstwirtschaft** sprechen gegen die Erhaltung eines „Waldpuffers“ zwischen Klinikgebäude und Amselweg. Denn je schmaler und kleiner ein Waldgebiet wird, desto schwieriger ist dessen Bewirtschaftung. § 1a Abs. 2 BauGB fordert, dass die Umnutzung von Wald auf das notwendige Maß beschränkt werden sollen. Diesem Belang wird dadurch Rechnung getragen, dass Wald im Waldzusammenhang erhalten wird.

Ebenso wie die zuvor genannten Belange, sind auch die **Belange der Anwohner** in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Anwohner der benachbarten Siedlung „Jenseits des

²⁷ gem. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG).

Sees“ befürchten, durch den Bau der Klinik zu hohen Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr ausgesetzt zu sein. Die Schallimmissionsprognose des Gutachters goritzka akustik²⁸ prüft u.a. den von der Klinik ausgehenden Gewerbelärm gemäß den Vorschriften der TA Lärm²⁹. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in der TA Lärm definierten Immissionsrichtwerte (IRW) durch den Betrieb der Kindernachsorgeklinik (inklusive An- und Abfahrtbewegungen) an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten und sogar deutlich unterschritten werden.

Im Ergebnis sprechen die Ziele der Raumordnung, die Umwelt- sowie Forstbelange für die kleinräumliche Verortung des Klinikensembles nah am Amselweg. Aufgrund der nachweisbar nur geringen zu erwartenden Immissionen bestehen keine Bedenken gegen diese Lage.

10. Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Kindernachsorgeklinik soll über die unmittelbar anliegende öffentliche Straße „Amselweg“ erfolgen. Aufgrund des derzeitigen Ausbaustandards erfüllt der Amselweg nicht die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung; umgangssprachlich wäre der Amselweg als befestigter Waldweg zu bezeichnen. Daher soll der Weg im Zuge der Errichtung der Klinik bis zur Einmündung in das Klinikgelände baulich ertüchtigt werden; mittel- bis langfristig ist der Ausbau bis zum letzten Wohnhaus (Höhe des Flurstücks 284) entsprechend der Ausbaustandards geplant (15 m Breite der Verkehrsfläche gemäß Darstellung in der Planzeichnung, davon fallen 5,0 m auf die Fahrbahnbreite und 1,8 m auf den Gehweg).

Langfristig plant die Stadt auch die barrierefreie Zugänglichkeit des Straussees durch einen Fuß- und Radweg sicherzustellen.

Die Anwohner der Siedlung Jenseits des Sees wünschen, den Amselweg möglichst so zu gestalten, dass vorhandene Bauminselfen erhalten werden können. Um diesem Wunsch entgegen zu kommen und um die Belastung der Anwohner so gering wie möglich zu halten, soll die zu errichtende Fahrbahn gemäß dem aktuellen Entwurf des Erschließungsplaners so verschwenkt werden, dass die Fahrbahn einen größeren Abstand zur Wohnbebauung einhalten kann. Der Gehweg soll hingegen nah an der Grundstücksgrenze der Wohnbebaugrundstücke geführt werden. In den Zwischenräumen sollen vorhandene Bauminselfen entweder erhalten oder neu angelegt werden, falls sich bei der Bauausführung herausstellt, dass dies nicht möglich bzw. sinnvoll ist. Die vorgesehene Verschwenkung im Amselweg wirkt zudem verkehrsberuhigend. Die Abbildung 3 zeigt die geplante Gestaltung des Amselweges (Stand: 30.01.2018), dabei handelt es sich noch um einen Entwurfsstand - Änderungen sind ggf. noch möglich.

Hinweis: Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

²⁸ Vgl. goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544/17, Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, erstellt am 10.10.2017.

²⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftig oder nicht-genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des BImSchG unterliegen und dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

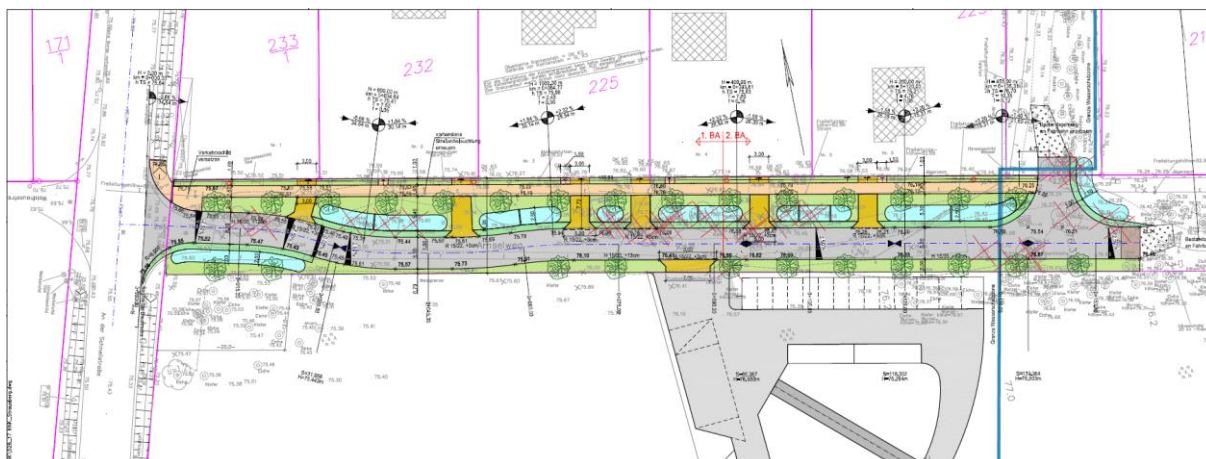


Abbildung 4: Geplante Gestaltung des Amselweges, Stand: 30.01.2018

Quelle: Hübner Ingenieure GmbH

Der Amselweg bindet das Klinikgelände an die Umgehungsstraße L 23 an. Das Verkehrsgutachten (IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik - Müller & Lange GmbH) kommt zu dem Ergebnis, dass für die Linksabbieger, die von der L 23 auf den Amselweg abbiegen, keine extra Streifen oder Aufstellbereich erforderlich ist. Denn Störungen im Verkehrsablauf der L 23 sind, auch ohne die Schaffung einer separaten Linksabbiegespur, nur sehr gering.³⁰

10.1 Innergebietliche Erschließung, Zufahrten für die Feuerwehr und Stellplätze

Ab der Einmündung vom Amselweg in das Klinikgelände handelt es sich um private Verkehrsflächen, die innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche angelegt werden. Die innergebietlichen Straßen und Wege entsprechen den üblichen Standards und berücksichtigen die Anforderungen der Feuerwehr sowie die weiteren Vorgaben, die aus der Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Strausberg-Spitzmühle-Ost resultieren. So sollen die Verkehrswege auf dem Klinikgelände selbst ausreichend dimensioniert sein, sodass Wendemöglichkeiten auch für LKWs vorhanden sind. Neben der Hauptzufahrt vom Amselweg ist eine weitere Zufahrt für die Feuerwehr und verschiedene Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen (vgl. Abbildung 2 Baukonzept).

Die Stellplätze für die Kindernachsorgeklinik sollen vollständig auf dem Klinikgelände untergebracht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung wird geprüft, ob genügend Stellplätze vorgesehen werden. Grundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bildet die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg mit 1. Änderung vom 05.05.2011.

Der Stellplatznachweis des Architekten (Stand 11.12.2017) ermittelt für die Planung einen Gesamtbedarf von 75 Stellplätzen. Nachfolgend wird der Stellplatznachweis für die Planung „Neubau einer Kindernachsorgeklinik“ in Strausberg zusammengefasst:

Nutzung	Stellplätze
Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser: 1 PKW-Stellplatz je WE bis 100 m ² Nutzfläche	2 PKW-Stellplätze
2 Mitarbeiter Wohneinheiten < 100 m ² Nutzfläche	
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume: 1 PKW-Stellplatz je 40 m ² Nutzungsfläche	7 PKW-Stellplätze 14 PKW-Stellplätze
ca. 283 m ² NUF (Verwaltung)	
ca. 564 m ² NUF (Praxisräume)	

³⁰ Vgl. IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik - Müller & Lange GmbH: Neubau einer Kindernachsorgeklinik im Amselweg in Strausberg - Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, 15.02.2018.

<i>Sportplätze: 1 PKW je 300 m² Sportfläche</i> 600 m ² Sportfläche	2 PKW-Stellplätze
<i>Spiel- und Sporthallen: 1 PKW-Stellplatz je 100 m² Hallenfläche</i> 493 m ² Hallenfläche	5 PKW-Stellplätze
<i>Hallenbäder: 1 PKW-Stellplatz je 50 m² Hallenfläche</i> 280 m ² Hallenfläche	6 PKW-Stellplätze
<i>Senatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke: 1 PKW -Stellplatz je 5 Betten</i> 166 Betten	34 PKW-Stellplätze
nicht genannte Nutzungen: 1 PKW-Stellplatz je 30 m ² NUF	5 PKW-Stellplätze
SUMME Mindestbedarf	75 PKW-Stellplätze

Auf dem Gelände werden insgesamt 82 Außenstellplätze und sechs Garagenstellplätze geplant, sodass in der Summe 88 Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen sollen.

10.2 Abwägung der Erschließungsvariante über das Turmgestell

Im Rahmen der Beteiligung und einer bei der Stadt eingereichten Unterschriftenliste wird insbesondere von den Anwohnern der angrenzenden Siedlung „Jenseits des Sees“ angeregt, das Plangebiet über das Turmgestell zu erschließen.

Der Gemeinde ist - unter Beachtung der allgemeinen raumordnerischen Planungsgrundsätze (z.B. Schutz des Freiraums, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) grundsätzlich freigestellt, wie sie die verkehrliche Erschließung organisiert. Die Entscheidung über die Wahl des Erschließungsweges unterliegt insofern der Abwägung der Stadt Strausberg.

Die nachfolgende Abbildung skizziert die beiden Varianten „Amselweg“ und „Turmgestell“ zur Erschließung des an das Siedlungsgebiet angegliederten Sondergebietes „Kindernachsorgeklinik“. Die Erschließungswege sind jeweils in 15 m Breite dargestellt (davon entfallen lediglich 5 m auf die eigentliche Fahrbahn der Kfz).



Abbildung 5: Skizze über die beiden Erschließungsvarianten über das Turmgestell und den Amselweg

a) Erschließung über den Amselweg:

Der Amselweg ist eine gewidmete Straße, die derzeit dazu dient, die angrenzenden Wohngebäude der Siedlung „Jenseits des Sees“ zu erschließen. Zugleich bietet der Amselweg einen öffentlichen Zugang zum Straussee. Der Amselweg ist derzeit ein unbefestigter Weg mit mehreren Bauminself. Die Anwohner schätzen die Natürlichkeit und Idylle des Weges und möchten ihn so erhalten, wie er ist.

Für die Erschließung des Sondergebietes „Kindernachsorgeklinik“ über den Amselweg muss der Waldweg bis zur Zufahrt in das Klinikgelände verkehrsgerecht ausgebaut werden. Die Ausbaulänge umfasst bis zur Klinikzufahrt nur 90 m. Zur Erschließung des Sondergebietes über den Amselweg wird lediglich eine Straßenverkehrsfläche von ca. 1.350 m²³¹ erforderlich, wobei diese nach den vorliegenden Ausbauplänen jedoch nicht vollständig versiegelt sein wird.

Langfristig bietet sich für die Stadt die Möglichkeit auch den restlichen Teil des Amselwegs für die Anlieger zu ertüchtigen und weiterführend die barrierefreie Zugänglichkeit des Straussees für Fußgänger und Radfahrer herzustellen. Im Ergebnis verbessert der Ausbau des Amselwegs die Erschließungssituation sowohl für die Anwohner der Siedlung als auch für die Allgemeinheit. Die Ausbaukosten des Amselwegs bis zur Einmündung in das Klinikgelände würden durch den Vorhabenträger der Klinik übernommen; insofern handelt es sich auch für die Stadt und die Anlieger selbst um eine finanzielle Entlastung.

³¹ Die Flächenangabe entspricht dem markierten Bereich in der Skizze: 90 m x 15 m max. Verkehrsflächenbreite.

b) Erschließung über das Turmgestell

Das Turmgestell ist ein bereits befestigter Weg, der bis zum ehemaligen Jugendferienlager führt. Der Fahrweg ist ca. 3,5 m breit, einseitig befinden sich zudem Stellflächen, die jedoch überwuchert sind. Rechtlich handelt es sich nicht um eine gewidmete Verkehrsfläche.

Folgt man der Anregung aus der Öffentlichkeit, das Plangebiet über das Turmgestell zu erschließen, müsste der bereits versiegelte Bereich nicht nur erneuert werden. Das Turmgestell müsste ebenfalls umfassend baulich ertüchtigt werden, um zu einer öffentlichen Straße ausgebaut und gewidmet werden zu können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Turmgestell nicht unmittelbar an das Sondergebiet anbindet. Daher müsste in Teilen eine neue Erschließungsstraße zur Verbindung des Turmgestells mit dem Sondergebiet angelegt werden. Die Straße Turmgestell zur Anbindung an das Sondergebiet hätte eine Gesamtlänge von mehr als 200 m und wäre damit mehr als doppelt so lang, als die Anbindung über den Amselweg. Auch im Hinblick auf den Gesamtumfang der versiegelten Flächen zeigt sich ein deutlich höherer Umfang:

Zur Erschließung des Sondergebietes über das Turmgestell wäre eine Straßenverkehrsfläche von 3.077 m²³² erforderlich.

c) Beurteilung der beiden Erschließungsvarianten

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu einer Erschließung über das Turmgestell (ca. 3.100 m² anzulegende Verkehrsfläche) muss für die Herstellung der Verkehrserschließung über den Amselweg weniger als die Hälfte an Straßenverkehrsfläche (ca. 1.350 m²) hergestellt werden. Daher sprechen alleine schon die Herstellungskosten für eine Erschließung über den Amselweg. Zwar ist das Turmgestell bereits befestigt, jedoch müsste die Verkehrsfläche trotzdem in gesamter Länge den erforderlichen Ausbaustandards entsprechend grundlegend neu hergestellt werden.

Darüber hinaus befinden sich im Amselweg die Anbindungspunkte für die Medienererschließung (Strom, Telekom, Wasser, Gas) des Sondergebietes. Dies spricht ebenfalls für eine Erschließung des Grundstücks über den Amselweg.

Hervorzuheben ist auch, dass der Ausbau des Amselweges - im Gegensatz zur Variante Turmgestell - nicht allein der Erschließung der Kindernachsorgeklinik, sondern gleichzeitig auch der Erschließung der Anwohner dient. Unabhängig von den Bestrebungen des Investors die Kindernachsorgeklinik zu errichten, verfolgt die Stadtverwaltung das Ziel, den Amselweg zu ertüchtigen, um die Erschließungssituation für die Bewohner der Siedlung zu verbessern. Auf langfristige Sicht soll für die Allgemeinheit auch die barrierefreie Zugänglichkeit des Ufers gesichert werden, indem der Amselweg bis zum Uferwanderweg ausgebaut wird. Die Planung der Kindernachsorgeklinik leistet einen wirtschaftlichen Beitrag zur Ertüchtigung des Amselwegs. Auch bei einer Erschließung der Kindernachsorgeklinik über das Turmgestell würden die Bestrebungen der Stadt, den Amselweg auszubauen, bestehen bleiben. Insofern macht es aus wirtschaftlicher, aber auch aus stadtplanerischer Sicht Sinn, das Klinikgebiet über den Amselweg zu erschließen.

Umweltbelange

Mit der Umsetzung beider Erschließungsvarianten gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler

³² Die Flächenangabe entspricht dem markierten Bereich in der Skizze: ca. 200 m x 15 m max. Verkehrsflächenbreite.

Wald- und Seengebiet“. Daher gilt es, jeglichen Eingriff in besonderem Maße zu betrachten und zu minimieren.

Der derzeit als natürlicher Waldweg ausgebildete Amselweg müsste mit einer Fahrbahnbreite von 5 m ausgebaut werden. Bei einer Länge von 90 m bis zur Klinikeinfahrt würden mindestens 450 m² Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes versiegelt werden. Hinzu kommen ein 1,80 m breiter Gehweg sowie die Einfahrten zu den Wohngebäuden am Amselweg.

Nach den Plänen des Erschließungsplaners soll Verlauf der Fahrbahn so verschwenkt werden, dass möglichst Bauminselfen erhalten bleiben können, oder - falls dies nicht möglich bzw. sinnvoll ist - neu angelegt werden. So soll der Eingriff reduziert werden und die Wünsche der Anwohner berücksichtigt werden.

Der vorhandene Amselweg liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III). Der erforderliche Ausbau der vorhandenen Verkehrsfläche muss die von der unteren Wasserbehörde zu erteilenden Auflagen hinsichtlich der einzubringenden Materialien, den Ausführungen der Bauarbeiten sowie der Regenwasserversickerung berücksichtigen, um die Schutzgebietsverordnung zu erfüllen. Dies ist ohne weiteres möglich. Die untere Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung. Daher spricht die Lage des Amselweges in der Zone III des Wasserschutzgebietes grundsätzlich nicht gegen diese Erschließungsvariante.

Im Gegensatz zum Amselweg ist das Turmgestell zwar bereits in einer Breite von 6 m versiegelt, es genügt jedoch bei weitem nicht den Anforderungen einer gesicherten Erschließung im Hinblick auf den Ausbaustandard und -verlauf. Auf der Länge des Turmgestelles müsste die Fahrbahn neu hergestellt werden, für diesen Abschnitt wird keine zusätzliche Versiegelung erforderlich. Jedoch müsste eine vollständig neue Trasse zwischen Turmgestell und Sondergebiet auf einer Länge von etwa 70 m innerhalb des Waldgebietes geschlagen werden, da das Turmgestell nicht unmittelbar an das geplante Sondergebiet angrenzt. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m müssten 350 m² Waldfläche zusätzlich gerodet und versiegelt werden. In der Summe ist dies zwar etwas weniger zusätzliche Versiegelung als bei der Herstellung der Fahrbahn auf dem Amselweg, jedoch würde diese neue Trasse allein der Erschließung des Klinikstandortes dienen und hätte keine Synergieeffekt wie der Ausbau des Amselwegs für die Anlieger. Diese Versiegelung wäre durch den künftigen Ausbau des Amselwegs gar zu addieren.

Noch schwerwiegender ist die Tatsache, dass bei der Erschließungsvariante über das Turmgestell der Baum- und Strauchbestand des Waldes zu roden wäre, um die neue Trasse herzustellen. Damit einher gingen eine unnötige Zerschneidung der Landschaft und ein zusätzlicher Eingriff in den Lebensraum von Flora und Fauna. Alle diese Eingriffstatbestände – Pflanzverluste, Habitatverluste, Zerschneidung der Landschaft durch die neue Trasse Turmgestell – wären mit der Erschließung über den Amselweg zu vermeiden. Das ist wesentlich bei der abwägenden Beurteilung. Das Naturschutzrecht schreibt ein Verbot vermeidbarer Eingriffe vor. So heißt es in § 15 Abs. 1 BNatSchG:

„(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. (...)“

Diese Vorgabe des Naturschutzrechts ist in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen.

Fazit: Die Erschließung über das Turmgestell führt zu zusätzlichen und stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit der Variante Amselweg unstreitig vermeidbar sind. Daher ist

es aus Gründen der Eingriffsvermeidung im Sinne des § 15 Abs. 1 BNatSchG geboten, die Erschließungsvariante über den Amselweg zu wählen.

Verkehrssituation

Weiterhin wesentlich für die Beurteilung beider Erschließungsvarianten sind die örtlichen Verkehrsverhältnisse, die fachlichen Belange des Verkehrs sowie deren gesetzlichen Vorgaben. Dazu zählen u.a. Widmung der Flächen, Verkehrsfluss und –sicherheit, überörtliche Erschließungsfunktion von Landesstraßen, Anbaufreiheit außerhalb von Ortschaften, Sondernutzungsregelungen für Anbindungen Außerorts.

Die Anbindung des Klinikareals über den Amselweg nutzt nicht nur eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche sondern stellt auch eine innerörtliche Erschließungsform dar. Die Anbindung über das nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Turmgestell würde hingegen eine außerörtliche Anbindung darstellen. Nach den Fachbelangen und gesetzlichen Vorgaben des Straßenverkehrs sind innerörtliche Erschließungen grundsätzlich zu bevorzugen. Außerhalb von Ortschaften sollen Anbindungen an überörtliche Straßen nur neu entstehen, wenn keine Erschließungsalternativen bestehen. Das ist hier jedoch der Fall.

Hintergrund für die grundsätzliche Bevorzugung einer innerörtlichen Erschließung sind unter anderem die Belange der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer (Pkw/Lkw, Radfahrer, Fußgänger) sowie die Erschließungsfunktion übergeordneter Straßen, auf denen der Verkehrsfluss möglichst ungehindert erfolgen soll. Im Bereich der Einmündung des Turmgestells beträgt die zulässige Fahrgeschwindigkeit auf der L 23 100 km/h. Aufgrund dieser hohen Geschwindigkeit stünden die Belange der Verkehrssicherheit entgegen. Eine Temporeduzierung im Einmündungsbereich wiederum würde im Widerspruch zur Erschließungsfunktion und dem damit angestrebten möglichst ungehinderten Verkehrsfluss auf der L 23 stehen.

Die außerörtliche Anbindung über das Turmgestell wäre straßenrechtlich voraussichtlich zudem als Sondernutzung zu sehen, die einer umfänglichen Prüfung durch den Straßenbaulastträger und schließlich dessen Zustimmung bedürfte. Diese dürfte dem Grundsatz nach nur dann zugelassen werden, wenn keine anderweitige Erschließungsmöglichkeit zu dem öffentlichen Erschließungsnetz besteht. Neben der fachbehördlichen Prüfung würde diese Variante auch zu Sondernutzungsgebühren und besonders hohen Anforderungen an die Verkehrssicherheit führen (z. Bsp. Gestaltung Einmündungssituation, Beschilderung, Tempolimit), die mit der innerörtlichen Erschließungsvariante Amselweg vermieden werden.

Immissionsschutz

Die Bewohner der benachbarten Siedlung „Jenseits des Sees“ befürchten, durch die Erschließung der Kindernachsorgeklinik über den Amselweg erhöhten Immissionsbelastungen ausgesetzt zu werden. Es ist richtig, dass sich mit dem Betrieb der Kindernachsorgeklinik die Verkehrsbewegungen auf dem Amselweg erhöhen werden. Der Lärmgutachter geht von 78 zusätzlichen Kfz-Bewegungen pro 24 Stunden durch den Klinikbetrieb aus.³³ Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen ist damit überschaubar. Nichtsdestotrotz wurde eine Lärmprognose durch einen Gutachter erstellt, um die Lärmsituation und –veränderungen sachgerecht und umfassend zu ermitteln.

Zum Schutz der Anwohner vor Schallimmissionen sind unterschiedliche Vorschriften nachweislich einzuhalten, die im Rahmen der Bauleitplanung (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau), bei der Genehmigung der Kindernachsorgeklinik (TA Lärm) sowie bei dem

³³ Vgl. Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544V/17, Schallimmissionsprognose | 16. BImSchV, Grundhafter Ausbau der Straße Amselweg in 15344 Strausberg, S. 8.

Ausbau einer Straße (16. BImSchV) Anwendung finden. Ein Akustikbüro hat dazu verschiedene schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, die die Einhaltung der verschiedenen vorgegebenen Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte überprüfen. Die Schallgutachten werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung öffentlich und für jedermann zugänglich ausgelegt. Die Berechnungen des Akustikbüros zeigen eindeutig, dass die Schallemissionen, die durch den Betrieb der Kindernachsorgeklinik verursacht werden (inklusive An- und Abfahrtbewegungen), nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung führen.³⁴ Auch werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht durch den Ausbau des Amselwegs erreicht. Im Hinblick auf die tatsächlich wahrnehmbare Lärmsituation schlussfolgern die Gutachter, dass der vom ausgebauten Amselweg ausgehende Verkehrslärm auch künftig in dem von der Umgehungsstraße L 23 ausgehenden Verkehrslärm untergehen wird. Damit ist die rechnerische ermittelte Lärmzunahme auf dem Amselweg nach dessen Ausbau und der Inbetriebnahme der Klinik nicht nur zahlenmäßig gering (3 dB (A)), sondern auch wegen des maßgeblichen Verkehrslärms der Landesstraße nicht als erheblich einzustufen.³⁵

Fazit

Die innerörtliche Erschließungsvariante „Amselweg“ ist im Ergebnis eindeutig zu bevorzugen und abwägungsgerecht. Sie entspricht dem Grundprinzip der Verkehrsplanung wonach eine Erschließung möglichst innerörtlich erfolgen soll, um den Belangen der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich und Leichtigkeit des Verkehrsflusses außerhalb der Ortschaften zu entsprechen.

Die erforderliche Ausbaulänge der Erschließung über den Amselweg ist deutlich geringer als über das Turmgestell. Dadurch verringern sich nicht nur die Ausbaukosten um ein Vielfaches (Wirtschaftlichkeit) sondern auch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind erheblich geringer. Die mit einer außerörtlichen Erschließung über das Turmgestell zusätzlich verursachten Eingriffe (insbesondere durch die neu herzustellende Trasse innerhalb des Waldes von 70 m Länge) sind mit der Erschließung über den Amselweg vermeidbar. § 15 Abs. 1 BNatSchG sieht vor, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Darüber hinaus dient der Ausbau des Amselweges nicht nur der Erschließung der Kindernachsorgeklinik, sondern verbessert gleichzeitig die Erschließungssituation der Anwohner.

Die durch den Klinikbetrieb und dessen Anbindung über den Amselweg hervorgerufenen Emissionen sind gemäß den Gutachterergebnissen rechnerisch nur gering und nicht als erheblich einzuschätzen. Die nur geringen zusätzlich zu erwartenden Emissionsbelastungen können der Erschließungsvariante „Amselweg“, angesichts seiner deutlichen Vorteile (Verkehrssicherheit, geringere Umweltbelastung, Eingriffsvermeidung, Wirtschaftlichkeit, Synergieeffekte) nicht in dem Maße entgegengehalten werden, als dass davon abgesehen werden sollte.

³⁴ Vgl. goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544/17, Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, erstellt am 10.10.2017, S. 26.

³⁵ Vgl. Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544V/17, Schallimmissionsprognose | 16. BImSchV, Grundhafter Ausbau der Straße Amselweg in 15344 Strausberg, S. 10.

11. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht, über die Festsetzungen, die der Bebauungsplan trifft sowie die Angabe, in welchem nachfolgenden Unterkapitel die jeweilige Festsetzung begründet wird. Dabei wird zwischen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient der vereinfachten Darstellung.

Festsetzung	Kapitel	Art der Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	11.1	zeichnerisch
- Räumliche Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	11.2	zeichnerisch
Art der baulichen Nutzung		
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kindernachorgeklinik“ bestehend aus den Teilgebieten SO 1 bis SO 4	11.3	zeichnerisch + TF 1
Maß der baulichen Nutzung		
- GRZ	11.4.1	TF 2
- Zahl der Vollgeschosse	11.4.2	(zeichnerisch)
- Höhe baulicher Anlagen (OK (max.) in m über NHN)	11.4.2	zeichnerisch + TF 3
Überbaubare Grundstücksfläche		
- Baugrenzen	11.5	zeichnerisch + TF 4 Abs. 1
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	11.5	zeichnerisch + TF 4 Abs. 2
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze	11.5	zeichnerisch + TF 4 Abs. 3
Verkehrsflächen		
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.6	zeichnerisch
- Straßenbegrenzungslinie	11.6	zeichnerisch
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		
- Schutz vor Außenlärm	11.7	zeichnerisch + TF 5
Grünordnerische Festsetzung		
- Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11.8.1	zeichnerisch + TF 6
- Wald	11.8.1	zeichnerisch
- Versickerung von Regenwasser	10.8.2	TF 7
- Vermeidung von Vollversiegelung	10.8.2	TF 7
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.8.3	zeichnerisch + TF 8

Im Vorfeld der einzelnen Begründung der textlichen Festsetzungen sei darauf hingewiesen, dass die Besonderheit eines vorhabenbezogenen B-Plans besteht darin, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines beabsichtigten Vorhabens verpflichtet. Daraus ergibt sich die notwendige Konsequenz, dass das Vorhaben so konkret beschrieben werden muss, dass die Gemeinde (hier die Stadt Strausberg) in die Lage versetzt wird, die Erfüllung der Durchführungsverpflichtung zu beurteilen. Deshalb kommt der Frage der Bestimmtheit bzw. des Konkretisierungsgrades des Vorhabens im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans

maßgebende Bedeutung zu. So dürfen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht etwa beliebige Vorhaben zulassen. Demnach wäre es bei einem klassischen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB unzulässig, allein einen Baugebietstyp i. S. d. §§ 2 ff. BauNVO festzusetzen³⁶ und damit allgemein irgendeine Bebauung des Plangebiets zuzulassen. Anknüpfend hieran erfordert es der *Vorhabenbezug*, dass *Art und Maß* des Vorhabens *hinreichend konkret* festgelegt werden; weiterhin bedarf es zur Konkretisierung des Vorhabens der *Festlegung der Lage und Kubatur* der vorgesehenen baulichen Anlagen und der Festschreibung der *Geschosszahlen und der Gebäudehöhen*³⁷.

Jedoch schließt die Vorhabenbezogenheit der Bauleitplanung nicht von vornherein „eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten“ (BVerwG 18.9.2003 - 4 CN 3.02 - BauR 2004, 286) aus, um dem Bedürfnis nach einem nicht allzu starren Rahmen Rechnung zu tragen. Der vorhabenbezogene B-Plan kann es dem Vorhabenträger danach überlassen, innerhalb der einzelnen Nutzungssegmente zu variieren, soweit das planerisch vorgegebene Nutzungsspektrum als solche in seinem Kern erhalten bleibt.³⁸ Nach diesen Grundsätzen werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen: Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 zugrundeliegende Vorhaben wird durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen hinreichend konkret festgeschrieben: allein die Errichtung einer Kindernachsorgeklinik mit den der Verwaltung bekannten Kubaturen und Volumina ist zulässig. Gleichzeitig wird dem Vorhabenträger ein gewisser Spielraum in dem definierten Rahmen gelassen, um auf künftige Anpassungserfordernisse (z. Bsp. veränderte technische Vorschriften, veränderte Therapieformen) reagieren zu können, ohne zugleich ein Änderungserfordernis für den vorliegenden B-Plan auszulösen.

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 238/5 der Flur 15. Die nördliche Grenze bildet der teilweise in das Plangebiet einbezogene Amselweg. Südlich des Weges umfasst das Plangebiet ein nahezu rechteckiges Feld, das sich etwa 180 m nach Süden und rund 170 m in Ost-West-Richtung erstreckt.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche von rund 3,34 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung eindeutig entnommen werden.

Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 grenzt unmittelbar an die Siedlung „Jenseits des Sees“ an und umfasst ein Teilstück des Flurstücks 238/5 der Flur 15. Überplant werden das im Wald gelegene Grundstück, auf welchem die Kindernachsorgeklinik realisiert werden soll, sowie der Amselweg ab der Einmündung von der Landesstraße L 23 bis zur Abzweigung Drosselweg. Das Betriebsgrundstück der Kindernachsorgeklinik wurde von der Stadt an die gemeinnützige Stiftung als Vorhabenträger verkauft.

Die Aufnahme des Amselweges in den Geltungsbereich ist sinnvoll, um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes darzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen

³⁶ Etwas anderes gilt für den sogenannten Vertragsbezogenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB, der hier jedoch nicht zur Anwendung kommt.

³⁷ Dazu Oerder, BauR 2009, 744, 751 f.; Kuschnerus, BauR 2004, 946 ff.; vgl. auch BayVG 20.4.2011 - 15 N 10.1320 - BeckRS 2011, 52829.

³⁸ So Brügmann/Bank BauGB § 12 Rn. 25-28, beck-online.

für dessen geplante Ertüchtigung klarzustellen. Es handelt sich dabei um eine in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB.

Hinweis: Nach Abschluss der Neuvermessung werden für den Amselweg sowie das Klinikgelände jeweils eigenständige Grundstücke gebildet.

11.2 Räumliche Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Zeichnerische Festsetzung

Die Umgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst allein die Flächen, auf denen die Kindernachsorgeklinik realisiert werden soll. Es handelt sich dabei um das Betriebsgrundstück.

Begründung

Die räumliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verweist auf die Lage des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. In diesem Bereich ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden.

11.3 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kindernachsorgeklinik“ festgesetzt. Das Baugebiet umfasst eine Größe von 22.500 m². Das Sondergebiet gliedert sich mittels Knotenlinie (Planzeichen 15.14. PlanZV) in folgende Teilflächen auf:

- SO 1 Kindernachsorgeklinik: Verwaltung, Versorgung, Therapie, Zufahrt
- SO 2 Kindernachsorgeklinik: Beherbergung der Patienten
- SO 3 Kindernachsorgeklinik: Wirtschaftsgarage, Betriebswohnungen
- SO 4 Kindernachsorgeklinik: Sportanlagen

Die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ werden durch die textliche Festsetzung TF 1 näher bestimmt.

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Kindernachsorgeklinik“

(1) Das als Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung eines Klinikbetriebs zur Rehabilitation von Kindern und Jugendlichen in Begleitung ihrer Familien einschließlich der dazugehörigen Nutzungen, die dem Betriebszweck der Nachsorgeklinik dienen, der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

(2) Im Teilgebiet SO 1 „Kindernachsorgeklinik: Verwaltung, Versorgung, Therapie, Zufahrt“ sind allgemein zulässig:

- Einrichtungen der medizinischen Pflege;
- Einrichtungen der pädagogischen Betreuung;
- Einrichtungen für die geistige und körperliche Erholung;
- Gebäude und Räume für Küchen, Cafeteria und Speiseräume;
- Gemeinschaftsräume;
- Gebäude und Räume für die Verwaltung der Kindernachsorgeklinik;

- bis zu vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal;
 - Spielplätze.
- (3) Im Teilgebiet SO 2 „Kindernachsorgeklinik: Beherbergung der Patienten“ sind allgemein zulässig:
- Gebäude und Räume für die Beherbergung der Patienten und von deren Angehörigen;
 - Gemeinschaftsräume;
 - Therapieräume
 - Schulräume.
- (4) Im Teilgebiet SO 3 „Kindernachsorgeklinik: Wirtschaftsgarage, Betriebswohnungen“ sind allgemein zulässig:
- Wirtschaftsgebäude;
 - Wirtschaftsgarage;
 - bis zu vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal;
 - Gebäude und Räume für die Verwaltung der Kindernachsorgeklinik.
- (5) Im Teilgebiet SO 4 „Kindernachsorgeklinik: Sportanlagen“ sind allgemein zulässig:
- gedeckte und ungedeckte Sportanlagen,
 - Gebäude und Räume für die Verwaltung der Kindernachsorgeklinik.
- (6) Über die in den Absätzen 2 bis 5 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets „Kindernachsorgeklinik“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Stellplätze und Garagen sind nur in den Teilgebieten SO 1, SO 3 und SO 4 allgemein zulässig.

Begründung:

Das beabsichtigte Vorhaben – Errichtung einer Nachsorgeklinik für Kinder und deren Familien – stellt eine besondere Nutzungsform dar. Weiterhin soll die Zweckbestimmung des Klinikbetriebs sichergestellt werden, um den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zu rechtfertigen. Aus diesem Grund bietet sich für die zu bebauenden Flächen die Festsetzungen eines Sondergebietes in Anlehnung an § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung an. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes die Angabe einer näheren Zweckbestimmung und der Art der Nutzung; das ist sinngemäß auch für die hier beabsichtigte Festsetzung nach § 12 Abs. 3 BauGB geboten. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird durch zeichnerische Festsetzung als SO „Kindernachsorgeklinik“ in Verbindung mit TF 1 Abs. 1 festgesetzt.

Das Sondergebiet wird mittels Knotenlinie (Planzeichen 15.14. PlanZV) in insgesamt vier Teilgebiete unterteilt und nach seinen genaueren Nutzungszwecken, die jeweils dem Betrieb der Kindernachsorgeklinik dienen, benannt. Die textliche Festsetzung TF 1 Absatz 2 bis 5 regelt die Art der baulichen Nutzung, dabei werden die in den Teilgebieten SO1 bis SO4 im Einzelnen zulässigen Nutzungen näher umschrieben. Die Unterteilung der Sondernutzungsfläche in die vier Teilgebiete orientiert sich am Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers und dient der gesicherten räumlichen Zuordnung von bestimmten Nutzungsarten des Klinikbetriebs auf dem Betriebsgrundstück.

Die vorgenommene räumliche Definition und Festsetzung der einzelnen Nutzungsarten ist u.a. aus Gründen des Schallschutzes erforderlich. Die Nutzung „Beherbergung der Patienten“ ist als besonders schutzbedürftig einzuordnen. Dementsprechend müssen

vergleichsweise niedrige Orientierungswerte (tags 45 dB(A) und nachts 40 dB(A) ³⁹) der DIN 18005 eingehalten werden. Westlich des Plangebietes verläuft in etwa 100 m Entfernung die Landesstraße L 23. Um möglichst geringen von der Straße ausgehenden Lärmimmissionen ausgesetzt zu sein, ist es notwendig die Beherbergung im östlichen Teil des Plangebietes anzusiedeln. So ist die Entfernung zur Straße höher und die Bebauung im westlichen Bereich kann gleichzeitig als Lärmschutz dienen.

Feinstaubbelastungen, die von der benachbarten Landesstraße L23 auf das Plangebiet einwirken können, sind nicht zu befürchten. Dem Landesamt für Umwelt liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen aus verkehrsbedingten Schadstoffemissionen vor.⁴⁰

Weiterhin berücksichtigt die räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungsarten die räumliche Situation im Umfeld des Betriebsgrundstücks: die Beherbergung orientiert in Richtung Uferkante des Straussee, der Empfangsbereich der Klinik ist der öffentlichen Straße zugewandt, geräuschintensivere Nutzungen der Klinik – wie Wirtschaftsbereich und Sportanlagen – sind abseits der am Amselweg anliegenden schutzwürdigen Wohnbaugrundstücke orientiert.

Grundsätzlich sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Garagen in allen sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ohne weiteres und unbegrenzt zulässig; die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO. Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, stellt § 12 Abs. 3 BauGB die Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dar; die Festsetzung des Sondergebietes lehnt sich dabei an die Regelungen nach § 11 BauNVO an. Daher soll klargestellt werden, wo und in welcher Art und Weise für den Klinikbetrieb erforderliche Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig sein sollen. Dies geschieht durch Absatz 6 der TF 1. So müssen Nebenanlagen dem Klinikbetrieb dienen, artfremde Anlagen sollen nicht zulässig sein. Im Bereich der Beherbergung sollen Stellplätze und Garagen grundsätzlich nicht untergebracht werden.

11.4 Maß der baulichen Nutzung

11.4.1 Zulässige Grundfläche

Textliche Festsetzung

TF 2 Zulässige Grundflächenzahl und deren Überschreitung

- (1) Für das als Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ festgesetzte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.
- (2) Eine Überschreitung der in Absatz 1 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 zulässig.

Begründung

zu Abs. 1:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die die Größe der

³⁹ Vgl. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt vom 24.04.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

⁴⁰ Vgl. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt vom 27.02.2018 zum (vorzeitigen) Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 31.01.2018).

Grundfläche baulicher Anlagen anzugeben. Auch wenn die Vorschriften der BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine direkte Anwendung finden, so ist unstrittig, dass auch der vorhabensbezogene Bebauungsplan „am rechtlichen Maßstab einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu messen“ ist. Regelungen zum zulässigen Nutzungsmaß müssen daher auch auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB getroffen werden, soweit dies für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In welcher Form dies geschieht und ob dabei auf die Begriffe der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen wird, unterliegt der Entscheidung des Plangebers.

Für das Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an § 19 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern und so eine übermäßige Inanspruchnahme insgesamt zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen begrenzt.

Die festgesetzte GRZ 0,4 ist auf das gesamte Baugrundstück der Klinik bezogen, welches dem festgesetzten Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ entspricht. Sie ist nicht auf die einzelnen Teilbereiche SO 1 bis SO 4 zu beziehen. Der festgesetzte Wert ist am Bauungskonzept des Vorhabenträgers orientiert, sodass die Realisierung der Klinik problemlos möglich ist. Um ein gewisses Maß an Flexibilität zu wahren, wurde die festgesetzte GRZ, abweichend der mithilfe des aktuellen Lageplans ermittelten GRZ, nach mathematischen Regeln aufgerundet. Eine über das beabsichtigte Bauvorhaben wesentlich hinausgehende Bebauung lässt die festgesetzte GRZ nicht zu. Sie dient damit der Eingriffsbegrenzung im Landschaftsschutzgebiet.

zu Abs. 2:

Mit dem Absatz 2 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für „Hauptanlagen“ (hier GRZ 0,4) und einen Zuschlag für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Dieser Zuschlag soll hier bis zu einer GRZ von 0,6 reichen. Der festgelegte Wert berücksichtigt die vom Vorhabenträger vorgesehenen PKW-Stellplatzflächen, Hofflächen und Wegeflächen. Darüber hinaus besteht kaum Spielraum für unnötige Bodenversiegelungen.

11.4.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse der Gebäude in den Baugebieten wird in der Planzeichnung festgesetzt, und zwar

- SO 1 „Kindernachsorgeklinik: Verwaltung, Versorgung, Therapie, Zufahrt“: I Geschoss
- SO 2 „Kindernachsorgeklinik: Beherbergung der Patienten“: III Geschosse
- SO 3 „Kindernachsorgeklinik: Wirtschaftsgarage, Betriebswohnungen“: II Geschosse
- SO 4 „Kindernachsorgeklinik: Sportanlagen“: I Geschoss.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Festsetzung eines Höchstmaßes für die Oberkanten (OK) der Gebäude vorhabenbezogen bestimmt. Den unterschiedlichen Geschossigkeiten entsprechend erfolgt eine Differenzierung zwischen den Teilflächen des Sondergebietes und zwar

- SO 1 „Kindernachsorgeklinik: Verwaltung, Versorgung, Therapie, Zufahrt“: OK 84 m über NHN

- SO 2 „Kindernachsorgeklinik: Beherbergung der Patienten“: OK 89 m über NHN
- SO 3 „Kindernachsorgeklinik: Wirtschaftsgarage, Betriebswohnungen“: OK 84,5 m über NHN
- SO 4 „Kindernachsorgeklinik: Sportanlagen“: OK 85 m über NHN.

Begründung:

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen regelmäßig auch die dritte Dimension, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Das ist auch hier der Fall. Vorliegend wird in Anlehnung an § 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Begrenzung der zulässigen Bauhöhe ist erforderlich, damit das beabsichtigte vorhabenbezogene Maß der Kindernachsorgeklinik nicht überschritten wird. Neben der Steuerung des Nutzungsmaßes ist die Begrenzung aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Damit sich die Bebauung möglichst in die Landschaft einfügt, soll die Bebauung unter den Baumkronen des umgebenden Waldes bleiben.

Die Höchstmaße für die zulässige Bauhöhe und für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden in den einzelnen Sondergebieten unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bebauungskonzept des Vorhabenträgers.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen; das gilt entsprechend auch für die Normklarheit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Als Bezugspunkt wird Normalhöhennull (NHN) gewählt.

Die tatsächlichen Bauhöhen über dem anstehenden Gelände ergeben sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten Höhe und der Bezugshöhe NHN. Bei einer im Plangebiet anstehenden Geländehöhe von etwa 75 - 77 m über NHN ergeben sich somit folgende zulässigen Bauhöhen über dem Gelände:

- SO 1 „Kindernachsorgeklinik: Verwaltung, Versorgung, Therapie, Zufahrt“: ca. 7 m
- SO 2 „Kindernachsorgeklinik: Beherbergung der Patienten“: ca. 12,75 m
- SO 3 „Kindernachsorgeklinik: Wirtschaftsgarage, Betriebswohnungen“: ca. 9 m
- SO 4 „Kindernachsorgeklinik: Sportanlagen“: ca. 10 m

Textliche Festsetzung

TF 3 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

Im Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ können Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in deren technisch notwendigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 2017 nicht überschreitet und*
- b) die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.*

Begründung

In Orientierung an die Möglichkeit des § 18 Abs. 2 BauNVO sollen bei der festgesetzten Höhe der zulässigen baulichen Anlagen der Klinik geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für das Hauptgebäude selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe für die technisch notwendigerweise höheren Gebäudeteile zu eröffnen.

Diese Ausnahmen sollen aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in mehr als geringfügigem Maße überschritten wird. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bebauungsplan durch die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen i.V.m. den zeichnerischen Festsetzungen zu Oberkante und Zahl der Vollgeschosse der Gebäude im Plan vorhabenbezogen und dabei abschließend bestimmt. Soweit Aufbauten technisch erforderlich sind, soll dies nur in sehr begrenztem Maß zum Überschreiten des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung führen.

Da sich aus zu groß dimensionierten technischen Aufbauten jedoch auch Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild ergeben können, wird das Ausmaß der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile hinsichtlich der relativen Grundfläche der Aufbauten und deren Höhe begrenzt.

Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen und das Einfügen der neuen Bebauung in die Landschaft zu steuern.

Dafür stellen die in der textlichen Festsetzung TF 3 aufgeführten Regelungen Mindestbedingungen dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine *Ausnahme* beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für die Umgebung entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen. Im Landschaftsschutzgebiet soll vorhabenkonkret über die Überschreitung der Gebäudeoberkante entschieden werden können.

Zur Umsetzung der Festsetzung ist folgende Berechnung durchzuführen:

- a) Zunächst muss die gesamte Grundfläche der Aufbauten, für die die Ausnahme beantragt wird, ermittelt werden.
- b) Sodann wird die Grundfläche aller Hauptanlagen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück ermittelt, also ohne Nebenanlagen und Stellplätze.
- c) Zum Schluss wird der Quotient ermittelt. Eine Ausnahmeerteilung ist dann möglich, wenn der ermittelte Quotient der Grundflächen aus a) zu den Grundflächen aus b) nicht höher als 0,1 bzw. 10 % ist.

Insgesamt wird mit der Regelung ein erforderliches Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt und zugleich dem Landschaftsschutz entsprochen.

11.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Baugrenzen in Form von zwei Baufenstern festgesetzt.

Begründung

Wie aus den einleitenden Vorbemerkungen zur Besonderheit der Festsetzungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervorgeht, bedarf es zur Konkretisierung des bauplanungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens der Festlegung der Lage und Kubatur der vorgesehenen baulichen Anlagen. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form von zwei getrennt liegenden Baufenstern. In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO wird damit die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Gebäude des Klinikensembles müssen innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster liegen und dürfen diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen werden in der Regel in einem Abstand von 3 m zur geplanten Bebauung gemäß dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers festgesetzt, sodass dem Bauherren noch ein gewisses Maß an Flexibilität erlaubt wird.

In Ergänzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen wird die textliche Festsetzung TF 4 „Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen“ festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird am östlichen Rand des Sondergebiets eine Fläche umgrenzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Begründung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gestattet es, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festzusetzen. Eine entsprechende Regelung wird für einen Teilbereich des Baugebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen.

Östlich des Sondergebiets liegt der Straussee. In § 61 BNatSchG ist geregelt, dass im Außenbereich an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Zwar betrifft diese Regelung nur den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich und ist daher für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht anzuwenden, trotzdem soll der Grundgedanke des § 61 BNatSchG in der Planung Berücksichtigung finden. Teile des Baugebietes befinden sich im 50 m-Abstandsbereich zur Uferlinie. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die geplante Klinikbebauung die 50m-Schutzzone nicht berührt, jedoch könnten Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Daher wird in der Planzeichnung eine Fläche umgrenzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die zeichnerische Festsetzung ist zusammen mit der textlichen Festsetzung TF 4 Abs. 2 zu lesen. Dort wird geregelt, dass innerhalb der mit dem Planzeichen 15.8. PlanZV umgrenzten Fläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind. Dies gilt nicht für Einfriedungen, für Fuß- und Radwege sowie Aufstellflächen, die aus Gründen der Sicherheit oder des Brandschutzes erforderlich sind.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden im westlichen Bereich des Sondergebietes zwei Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze und Stellplätze und Sportplatz umgrenzt.

Begründung

Die wesentlichen Stellplatzflächen des Klinikbetriebs werden in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.3. PlanZV zeichnerisch festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung TF 4 Abs. 3 ergänzt. Diese regelt, dass Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze regelmäßig nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen zulässig sind. Ausnahmen von der räumlichen Begrenzung sind im begründeten Einzelfall möglich.

Die Stellplätze sollen insbesondere aufgrund gestalterischer Zielvorstellungen und aus Gründen des Lärmschutzes auf der dem Straßenlärm zugewandten Seite des Sondergebietes verortet werden.

Innerhalb der umgrenzten Stellplatzflächen ist die Realisierung von ausreichend Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg⁴¹ möglich. Im Planungsstand vom 20.10.2017 werden 75 Stellplätze geplant (vgl. Kapitel 10.1), damit werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt. Diese Stellplatzanzahl lässt sich innerhalb der umgrenzten Flächen realisieren.

Textliche Festsetzung

TF 4 Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 2017 nach Maßgabe der Brandenburgischen Bauordnung zulässig. Satz 1 gilt nicht für die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.8. PlanZV umgrenzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist.*
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.8. PlanZV umgrenzten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 2017 unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, für Fuß- und Fahrwege sowie Aufstellflächen, die aus Gründen der Sicherheit oder des Brandschutzes erforderlich sind.*
- (3) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen allgemein zulässig.*
- (4) Innerhalb des Teilgebietes SO 4 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage eines nicht überdachten Sportplatzes zulässig.*

Begründung

zu Abs. 1:

Die Festsetzung in Absatz 1 stellt in Anlehnung an § 23 Abs. 5 BauNVO klar, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO grundsätzlich nach Maßgabe der Brandenburgischen Bauordnung zulässig sind.

Satz 2 stellt i. V. m. Abs. 2 klar, dass die Regel des Satzes 1 nicht für die von Bebauung freizuhaltende Fläche des Sondergebietes gilt.

⁴¹ Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch 1. Änderung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 05.05.2011.

zu Abs. 2:

Absatz 2 stellt klar, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Planzeichen 15.8. PlanZV), von der Regel über die Zulässigkeit von Nebenanlagen aus Abs. 1 ausgenommen ist. Innerhalb der umgrenzten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Eine Ausnahme bilden die in Satz 2 genannten Anlagen. U.a. aus Gründen des Versicherungsschutzes soll eine Einfriedung zulässig sein. Darüber hinaus sind auch Fuß- und Fahrwege sowie Aufstellflächen, die aus Gründen der Sicherheit oder des Brandschutzes erforderlich sind, zulässig.

zu Abs. 3:

Aus städtebaulichen Gründen können im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze festgesetzt werden; im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert eine solche Festsetzung zudem das zulässige Vorhaben. In der Planzeichnung werden durch zeichnerische Umgrenzungen Flächen für Stellplätze definiert. Die Stellplätze sind grundsätzlich nur in diesen Bereichen zulässig. Die eingezeichneten Stellplatzflächen sind im westlichen Teil des Plangebiets auf der lärmzugewandten Seite zu verorten. Der rückwärtige Bereich des Sonderbaugebietes soll aufgrund gestalterischer Zielvorstellungen und Gründen des Schallschutzes davon freigehalten werden. Ausnahmen von der räumlichen Begrenzung der Stellplatzanlagen der Klinik sind im begründeten Einzelfall möglich.

zu Absatz 4:

In dem Teilgebiet SO 4 „Kindernachsorgeklinik: Sportanlagen“ sind gedeckte und ungedeckte Sportanlagen zulässig. Innerhalb des durch die Baugrenze definierten Bereichs sollen eine Sport- und eine Schwimmhalle errichtet werden. Eventuell ist darüber hinaus auch die Errichtung eines Sportplatzes angedacht, der aufgrund des festgesetzten Hauptnutzungszwecks des SO 4 nicht als Nebenanlage, sondern als Hauptanlage zu qualifizieren wäre. Um einen Sportplatz auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze zuzulassen, wird für das SO 4 eine Ausnahme in Anlehnung an § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO definiert.

11.6 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung

Der Amselweg wird ab der L 23 bis zur Abbiegung Drosselweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung

Bei dem in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Abschnitt des Amselwegs handelt es sich um eine Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt werden. Davon wird hier Gebrauch gemacht.

Die Erschließung des Klinikareals erfolgt über den Amselweg. Dieser wird zwischen der Einmündung in die Landesstraße L 23 bis zur Abbiegung Drosselweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die uneingeschränkte Nutzung zu gewährleisten. Damit dient die Festsetzung der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Baugebiets sowie der angrenzenden Wohnbebauung der Siedlung „Jenseits des Sees“.

11.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzung

TF 5 Schutz vor Außenlärm

Im Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und anderer Außenbauteile) von Fassaden mit schutzwürdigen Räumen (gemäß DIN 4109), diejenigen bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für die in der Planzeichnung - Nebenzeichnung 1 - dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich sind.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, können Außenbauteile mit einer geringeren luftschalldämmenden Wirkung zugelassen werden.

Begründung

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt die Städte und Gemeinden, im Bebauungsplan Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffen. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist es, in Bebauungsplänen aus Gründen des Immissionsschutzes gezielt Festsetzungen treffen zu können, insbesondere um die aus Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigten oder gebotenen planungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen des Immissionsschutzes zu schaffen. Auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB können Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden, soweit dies aufgrund der konkreten Umstände erforderlich ist. Das ist hier der Fall.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Kindernachsorgeklinik“ beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen ist allein die Frage der Lärmbelastung (in Bestand und bei Planung) und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für die beabsichtigte schutzwürdige Nutzung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind in den Blick zu nehmen.

Die Beurteilung der Schallschutzbelange erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich auf Grundlage der Norm DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) einschließlich Beiblatt 1:1987-05. Die in der DIN-Norm, Beiblatt 1 festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte beziehen sich auf die Baugebietstypen der BauNVO. Die angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung für Verkehrslärm sowie für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen. Die angegebenen Orientierungswerte dienen dabei lediglich als Anhalt, so dass – mit entsprechender Begründung – von ihnen im konkreten Fall abgewichen werden kann. So hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich ausgeführt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann⁴².

Das Beiblatt 1 der DIN 18005 gibt für Sondergebiete eine Spannbreite von Orientierungswerten an; die Orientierungswerte sind je nach Schutzbedürftigkeit der beabsichtigten Nutzung zu wählen. Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung gegenüber Klinikgebieten zur

⁴² So z. Bsp. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88

Beurteilung **tags 45 dB(A)** und **nachts 35/40 dB(A)**⁴³ als Orientierungswerte heranzuziehen sind.⁴⁴ Diese Werte wurden in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die im Rahmen von Genehmigungsverfahren Anwendung findet, gewählt.

Im Rahmen der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für das Planvorhaben wurde die zukünftige Lärmbelastung für das Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ prognostiziert - und zwar sowohl für Lärmquellen von Verkehrswegen als auch für die im Klinikbetrieb zu erwartenden gewerblichen Lärmentwicklungen selbst. Lärmkonflikte ergeben sich bei der vorliegenden Planung insbesondere aus der westlich des Plangebietes gelegenen Umgehungsstraße L 23.

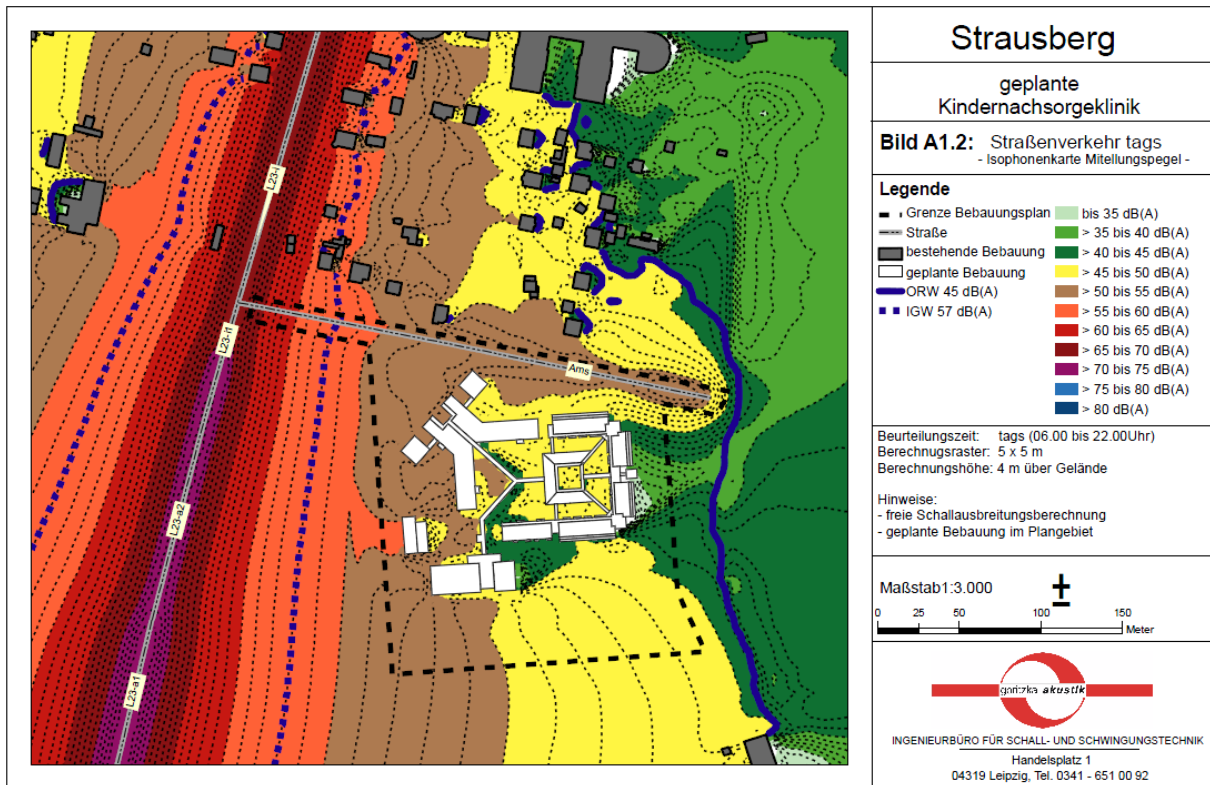


Abbildung 6: Straßenverkehr tags, Isophonenkarte Mittelungspegel (Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, 10.10.2017)

Der Schallgutachter hat die Schallausbreitung des **Verkehrslärms** sowohl unter Annahme einer freien Schallausbreitung als auch unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekubatur der Kindernachsorgeklinik modelliert. Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, steht die künftige Gebäudeform bereits relativ fest. Die dementsprechend eng gezogenen Baugrenzen um das geplante Gebäude lassen dem Vorhabenträger auch nur geringen Spielraum, von den in der Berechnung berücksichtigten Plänen abzuweichen.

Die Isophonenkarten mit Gebäudemodellierung des Schallgutachters zeigen, dass am Tag (06:00 bis 22:00) im vorderen Bereich des Klinikgeländes die Orientierungswerte für Kliniken bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Die Lärmbelastung sinkt innerhalb des Klinikgebietes mit zunehmendem Abstand zur Straße, sodass im östlichen, von der Straße abgewandten Bereich, zwischen Beherbergung und Straussee die Orientierungswerte eingehalten werden können. Die geringere Lärmbelastung im östlichen Bereich ist einerseits darauf

⁴³ Der niedrigere Wert ist für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm heranzuziehen; der höhere Wert ist für Verkehrslärm heranzuziehen.

⁴⁴ Vgl. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Immissionsschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 24.04.2017.

zurückzuführen, dass mit zunehmender Entfernung zur Schallquelle ein Geräusch schwächer wird, andererseits wirkt die in der Berechnung berücksichtigte Anordnung der Gebäude aber auch wie eine Lärmschutzwand, zugunsten der lärmabgewandten Seite im Sondergebiet.

Auch nachts kommt es innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Kindernachsorgeklinik“ zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Kliniken: Im westlichen Bereich, auf Seiten der Landstraße, werden die Orientierungswerte bis zu 5 dB(A) überschritten. Im östlichen, von der Straße abgewendeten Bereich, können die heranzuziehenden Werte hingegen eingehalten werden.

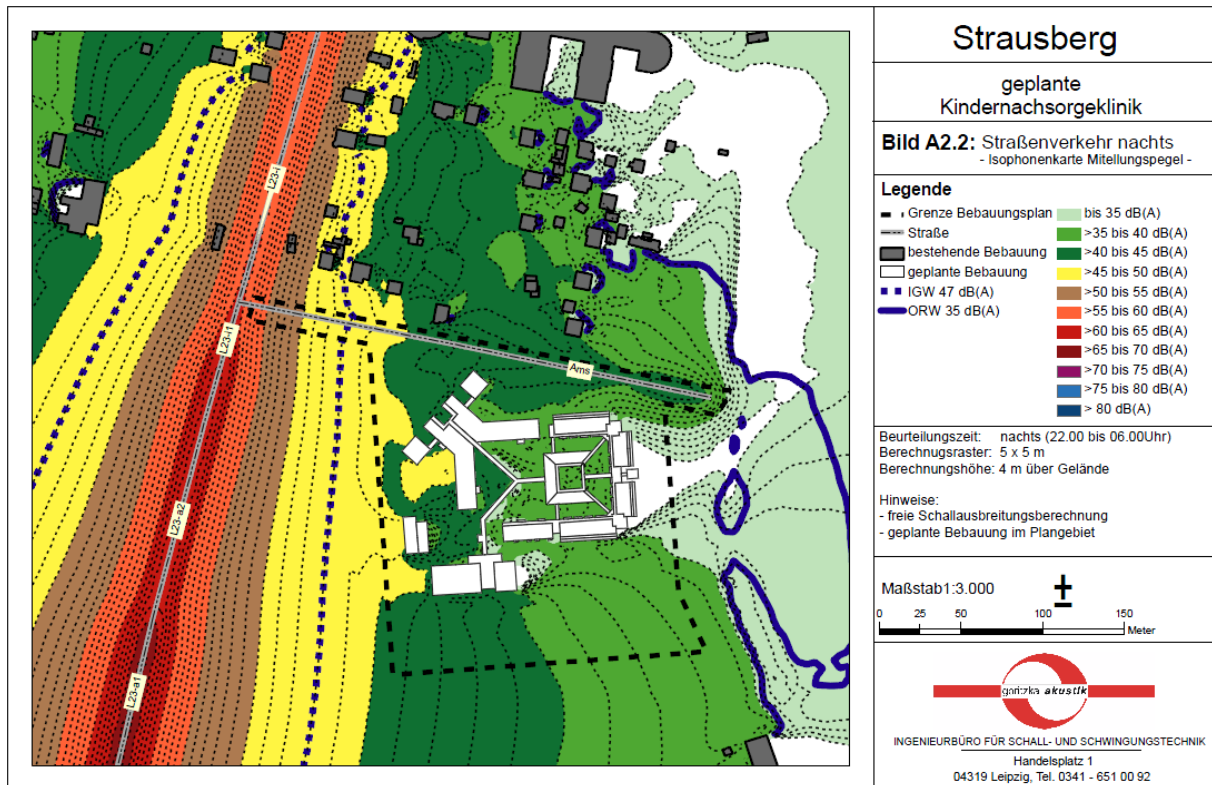


Abbildung 7: Straßenverkehr nachts, Isophonenkarte Mittelungspegel (Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, 10.10.2017)

Die Überschreitung der Orientierungswerte in Teilen des Klinikgeländes durch Verkehrslärm ist in diesem Fall abwägungsgerecht. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für den bereits ein konkretes Gebäude- und Raumkonzept vorliegt, welches in den Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend festgeschrieben ist. Im östlichen und von der Straße abgerückten Bereich des Baugebietes sollen in den fünf Beherbergungsgebäuden die Patienten zusammen mit ihren Familien untergebracht werden. Für diesen Bereich der Kindernachsorgeklinik ist es in jedem Fall berechtigt, die o.g. strengen Orientierungswerte für Klinikgebiete heranzuziehen. Für den westlichen Bereich der Kindernachsorgeklinik - abseits der Beherbergungsgebäude - ist es hingegen nicht unbedingt erforderlich, die strengen Orientierungswerte für Klinikgebiete anzuwenden, da sich dort die Patienten nur temporär aufhalten. In den restlichen Gebäuden der Klinik befinden sich die Verwaltung, Therapieräume, Cafeteria, Speiseräume, Gemeinschaftsräume, Wirtschaftsgebäude, Betriebswohnungen und Sportanlagen. Dieser Bereich hat vielmehr einen Mischgebietscharakter, weshalb es angemessen ist, hier auch nur die Orientierungswerte eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) gemäß DIN 18005 heranzuziehen: tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) (der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm).

Die Unterteilung des Sondergebietes in die Teilflächen SO1 bis SO4 mit der genauen Festsetzung der jeweils zulässigen Nutzungsarten in der textlichen Festsetzung TF 1 stellt sicher, dass z.B. die sensible Nutzung der Patientenbeherbergung nur im rückwärtigen Bereich des Sondergebietes SO 2 realisiert werden darf.

Der lärmzugewandte Bereich der Klinik, an dem tagsüber Überschreitung der Orientierungswerte für Kliniken bis zu 10 dB(A) zu erwarten sind, wird lediglich als Zufahrt, Parkplatz und Wirtschaftshof genutzt werden. Werden für diesen Bereich jedoch die Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen (60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts) - was aufgrund der vorzufindenden Nutzungsarten angemessen erscheint - können die Orientierungswerte eingehalten werden.

Abseits des am westlichen Rand des Sondergebietes gelegenen Zufahrts- und Parkbereichs können die heranzuziehenden Orientierungswerte von Klinikgebieten weitgehend eingehalten werden; es werden aber mindestens die Orientierungswerte eines reinen Wohngebietes eingehalten, die gemäß DIN 18005 tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)⁴⁵ betragen. Die niedrigen Orientierungswerte eines reinen Wohngebietes sichern eine hohe Qualität des Außenwohnbereichs, der für den Betrieb der geplanten Kindernachsorgeklinik als ausreichend erachtet wird. Für den erholsamen Nachtschlaf ist festzustellen, dass der heranzuziehenden Orientierungswert von **nachts 35/40 dB(A)** an allen Fassadenseiten der Beherbergungsräume eingehalten oder gar unterschritten wird. Damit ist das ungestörte Schlafen der Patienten bei geöffnetem Fenster ohne weiteres möglich.

Neben der Betrachtung der bestehenden Verkehrslärmsituation betrachtet das vorhabenbezogene Schallgutachten auch die **gewerblichen Geräuschemissionen**, die vom Klinikbetrieb ausgehen und auf die schutzwürdigen Nutzungen der Beherbergung der Patienten sowie auf die benachbarte Siedlung „Jenseits des Sees“ einwirken können. Zu den gewerblichen Lärmquellen des Klinikbetriebs gehören u.a.: Fahrgeräusche der An- und Abfahrtsbewegungen der Patienten, Mitarbeiter, Zulieferer, Müllfahrzeug; Luft- und Heizungstechnik; Presscontainer. Die Prüfung der Emissionen ergab, dass es durch den Betrieb der geplanten Kindernachsorgeklinik zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm⁴⁶ an der benachbarten Wohnbebauung oder der geplanten Beherbergung der Patienten kommen wird. Nachteilige Auswirkungen für die ebenfalls schutzwürdige Nachbarschaft können daher mit Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Die gleiche Schlussfolgerung lassen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum grundhaften Ausbau des Amselwegs⁴⁷ zu. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens „Ausbau Amselweg“ rechnerisch untersucht und mit den Anforderungen der 16. BImSchV verglichen. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen ergibt sich, dass sich mit den angesetzten Verkehrsdaten an den einzelnen Immissionsorten der benachbarten Wohnbebauung keine rechnerischen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben. Somit besteht für diese Immissionsorte – dem Grunde nach – kein Anspruch auf Lärmvorsorge. Durch die zum Ansatz gebrachten Verkehrszahlen ergibt sich zwischen der Bestands- und der Plansituation etwa eine Verdopplung der Fahrzeugbewegungen auf der Straße Amselweg, wodurch eine Erhöhung der Beurteilungspegel um etwa 3 dB zu begründen ist. Es kann jedoch davon

⁴⁵ Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

⁴⁶ Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm: allg. Wohngebiet: tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A); Kurgebiete, Krankenhäuser: tags 45 dB(A) / nachts 35 dB(A).

⁴⁷ Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose, 16. BImSchV, Grundhafter Ausbau der Straße Amselweg in 15344 Strausberg, 4.01.2018

ausgegangen werden, dass es – aufgrund der nahegelegenen Landesstraße – zu einer Verdeckung der Verkehrsgläusche des Amselweges kommt und sich damit die Lärmbelastung des Amselweges für die Anwohner nicht stark erhöht.

Nach Auswertung der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen ergibt sich daher lediglich das Erfordernis, auf die Berechnungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel⁴⁸ zu reagieren, indem für die geplante Sondergebietsnutzung selbst Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden. Zwar ist aktivem Lärmschutz grundsätzlich Vorrang vor passivem Lärmschutz zu geben, jedoch kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass aktiver Schallschutz für die vorliegende Planung keine ausreichende Lärminderung erwirken kann. Selbst eine 10 m hohe Lärmschutzwand parallel zur Landesstraße L 23 würde nicht ausreichen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 an den betrachtenden Immissionsorten einzuhalten. Der Gutachter rät daher zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Einsatz von Bauelementen in der geplanten Bebauung mit entsprechender Schalldämmung, insbesondere der Fenster).⁴⁹ Der Empfehlung des Schallgutachters wird gefolgt.

Gemäß den Bestimmungen der textlichen Festsetzung 5 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen diejenigen bewerteten Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für die in der Planzeichnung - Nebenzeichnung 1 - dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich sind. Die Darstellung und Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in der Nebenzeichnung 1 der Planzeichnung basiert auf den beiden nachstehenden gutachterlichen Abbildungen 7 und 8.

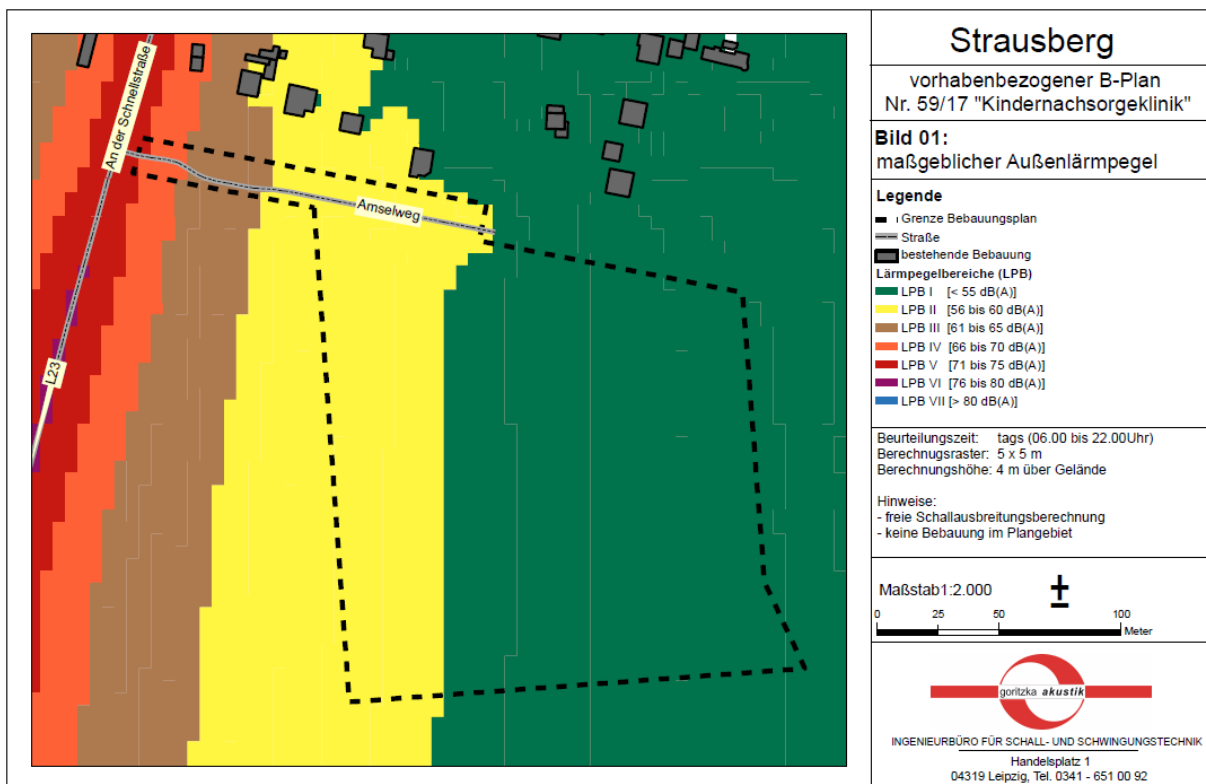


Abbildung 8: Lärmpegelbereiche nach Goritzka Akustik: Nachricht 01 zum Bericht 4544V-17 (Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, 10.10.2017), vom 18.01.2018

⁴⁸ Goritzka Akustik: Nachricht 01 zum Bericht 4544V-17 (Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, 10.10.2017), vom 18.01.2018

⁴⁹ Vgl. Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik durch die Peter- und Ingeborg Fritz - Stiftung für chronisch kranke Menschen in 15344 Strausberg, 10.10.2017, S. 15.

Ausgehend von den Berechnungen zum Verkehrslärm und dem umliegenden sowie dem zu erwartenden Gewerbelärm ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel, der in sogenannte Lärmpegelbereiche eingeordnet wird. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde vom Schallgutachter gemäß DIN 4109:1989 durch energetische Pegeladdition aus dem ermittelten maßgeblichen Tag-Außenlärmpegel für den Verkehrslärm sowie dem ermittelten maßgeblichen Tag-Außenlärmpegel für den Gewerbelärm ermittelt. Daraus wurden die Lärmpegelbereiche gem. Tab. 8 der DIN 4109 ermittelt. Die höchsten Schallemissionen treten im westlichen Drittel des Plangebiets auf, mit Maximalwerten des maßgeblichen Außenlärmpegels von bis zu 60 dB(A). Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht das einem Lärmpegelbereich LPB II mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (aller Außenbauteile eines Raumes) von $R'_{w,res}$ 30 dB für die dortigen Räume. In östlichen Bereich des Sondergebietes liegen die auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegel unter 55 dB(A), was einem Lärmpegelbereich LPB I entspricht, mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (aller Außenbauteile eines Raumes) von erforderlichen $R'_{w,res}$ 30 dB für Bettenräume.

Abweichend von den beschriebenen Ergebnissen der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß Bericht vom 18.01.2018 weist die Nebenzeichnung 1 nach Abwägung einen Bereich aus, der dem Lärmpegelbereich III zugeordnet ist. Der Bereich erfasst Teilflächen des SO 1, SO 3 und SO 4 und ordnet sich um den Wirtschaftshof der Klinik an. Mit der festgesetzten Ausweisung des Lärmpegelbereichs erhöhen sich hier die Anforderungen an die Außenbauteildämmung. Der Erhöhung des Lärmpegelbereichs liegen folgende Abwägungstatbestände und –gedanken zugrunde:

- Aus der vorhabenkonkreten Modellierung der Lärmpegelbereiche ergeben sich im Erdgeschossbereich des SO 1 zum Teil LPB II und LPB III (siehe Abbildung 8). Die Werte liegen damit höher als in der zuvor wiedergegebenen Berechnung der Lärmpegelbereiche ohne eine Bebauung.
- Würde nur auf die Berechnungen des Berichts vom 18.01.2018 abgestellt und dementsprechend in der Nebenzeichnung der Planzeichnung nur die LPB I und II festgesetzt werden, so wären die vorsorglichen Festsetzungen des Bebauungsplans womöglich unzureichend.

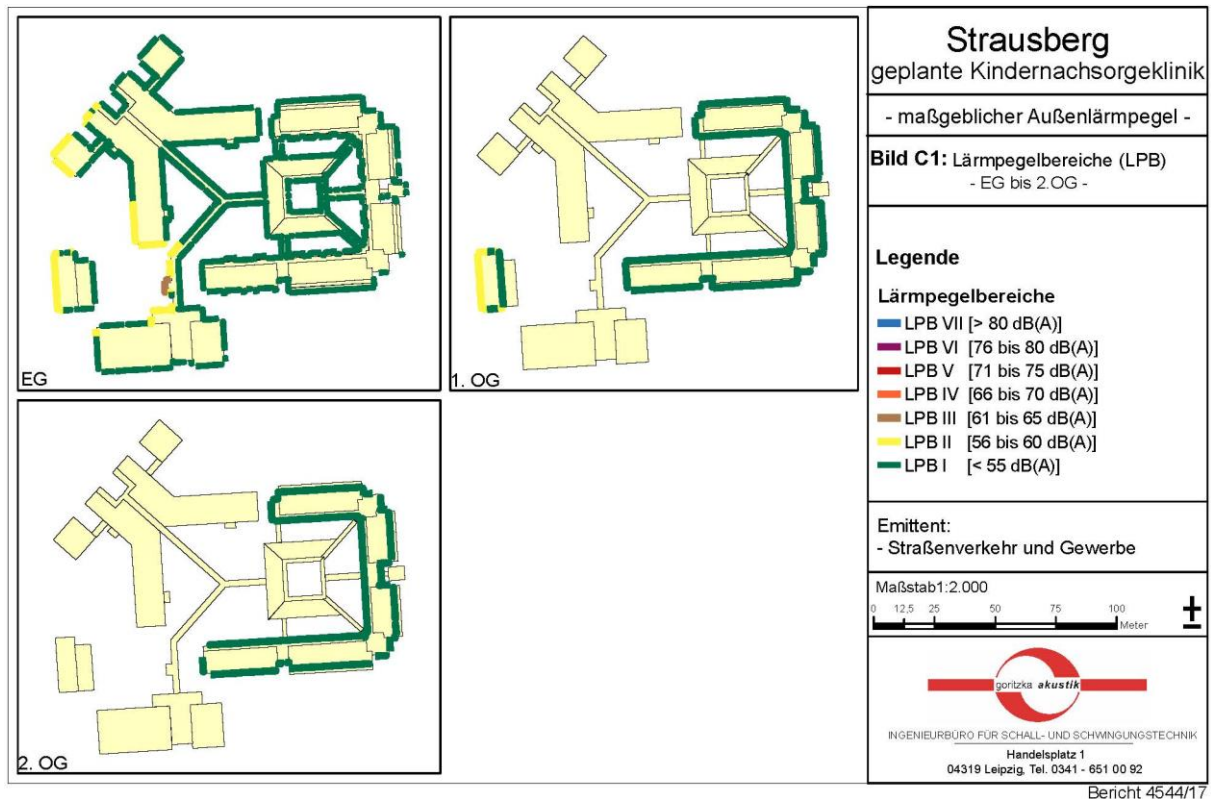


Abbildung 9: Lärmpegelbereich für das konkrete Bauvorhaben

Quelle: Goritzka Akustik: Bericht 4544V-17, Schallimmissionsprognose, Neubau einer Kindernachsorgeklinik, 10.10.2017

- In Abstimmung mit dem Schallgutachter wurde ein Bereich ermittelt, in dem nach einem worst-case-Ansatz womöglich ein höherer Anspruch an die Außenbauteildämmung resultieren könnte, als bisher absehbar ist.
- Der in der Nebenzeichnung als LPB III festgesetzte Bereich erstreckt sich um den Wirtschaftshof der Klinik herum. Die Lage des Wirtschaftshofes ist durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO 3 bestimmt. Die Ausdehnung des LPB-III-Bereichs berücksichtigt auch die umliegenden Baugrenzen, die Fassaden in einer „gefangenen Lage“ zwischen Hauptgebäude und Wirtschaftshof zulassen. Gleichzeitig wird der Bereich über diese Baugrenzen hinaus erweitert, da keine Pflicht besteht, an den Baugrenzen zu bauen. Die Gebäudefassaden können davon zurückgesetzt errichtet werden.
- Im Ergebnis werden die Schutzanforderungen im Sondergebiet auf einem hohen Niveau sichergestellt.

Der aus Gründen des vorsorglichen Immissionsschutzes festgesetzte Lärmpegelbereich III könnte selbst aber zu einer überschießenden Regelung führen, sofern keine Ausnahmeregelung getroffen wird. Dem trägt Satz 2 Rechnung:

Aufgrund der nachweislich stark lärmabschirmenden Wirkung einer Bebauung vor Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen oder der Freiheit des Vorhabenträgers bei der Anordnung der schutzwürdigen Räume und der lärmemittierenden Anlagen/Vorgänge im Rahmen der Festsetzungen zum Sondergebiet, wurde in Satz 2 die Regelung getroffen, dass ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen kann. Voraussetzung ist, dass im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Um den Vorteil dieser Ausnahmeregelung nutzen zu können, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten zum jeweiligen

Bebauungskonzept vorzulegen (z. Bsp. das Gutachten vom Oktober 2017). Ohne diesen Nachweis sind gemäß Absatz 1 jedoch die Luftschalldämmmaße zu verwenden, die den in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen.

Die Regelung des Satzes 2 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung berücksichtigt somit auch den Fall, dass z.B. in den westlichen Bereichen des Sondergebietes eine zusätzliche oder geänderte Bebauung erfolgt als sie Grundlage der vorhabenbezogenen Modellierungen des Lärmgutachters war.

Anmerkung: Die in der Abbildung 8 dargestellten Lärmpegelbereiche führen für das modellierte Bebauungskonzept nicht zu erhöhten Dämmanforderungen über LPB I und LPB II hinaus. In den Bereichen, in denen LPB III ausgewiesen ist, handelt es sich um Verbindungsflure und damit nicht um schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109.

11.8 Grünordnerische Festsetzungen

11.8.1 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung

Unmittelbar entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in 5 m Breite ausgewiesen.

Begründung

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Eingriffsvermeidung und / oder -kompensation grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden. Im festgesetzten Sondergebiet der Klinik wird u. a. eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Die festgesetzte Fläche hat eine Größe von 498 m².

Die textliche Festsetzung TF 6 Abs. 2 konkretisiert die zeichnerische Festsetzung durch die Festlegung der Pflanzenzahl sowie der Regelung, dass zwei Unterbrechungen für die Anlegung von Rettungswegen zulässig sind. Weiterhin wird für die Pflanzungen die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Die anzulegende Pflanzfläche dient zur optischen Abgrenzung zwischen der nördlich angrenzenden Siedlung auf der einen Seite und der Kliniknutzung auf der anderen Seite. Zugleich handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB; die festgesetzten Pflanzungen dienen als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und für Biotopverluste. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die Naherholung.

Textliche Festsetzung

TF 6	Grünordnerische Festsetzungen	für	das	Sondergebiet
	„Kindernachsorgeklinik“			
(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.				
(2) In der umgrenzten Fläche sind pro angefangene 50 m ² Anpflanzungsfläche zehn Sträucher und ein Laubbaum bzw. Kiefern in der Qualität 12/14 STU zu pflanzen. Insgesamt sind hier mindestens neun Gehölze und 90 Sträucher zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand wird angerechnet. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwei				

*Unterbrechungen in einer Breite von 6 m für die Anlegung von Rettungswegen zulässig.
(3) Es wird die Verwendung von heimischen Arten gemäß der Pflanzliste empfohlen.*

Begründung

zu Abs. 1:

Die textliche Festsetzung stellt grundsätzlich klar, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Regelung orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Begrünung von Flächen ist grundsätzlich positiv für den Naturhaushalt und wertet das Ortsbild auf.

Die Festsetzung über die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient zusammen mit der Begrenzung der GRZ auch zur Absicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes. Die Pflanzungen haben zudem einen ökologischen Wert. Die Pflanzungen können zukünftig insbesondere als Habitat (Rückzugsmöglichkeit und Nahrungsangebot) für verschiedene ansässige Arten dienen. Damit wird die ökologische Vielfalt im Gebiet gesteigert.

zu Abs. 2:

Der Absatz 2 der TF 6 ergänzt und konkretisiert die zeichnerisch festgesetzte Flächenumgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Vorgaben für die Pflanzmaßnahme. Erhaltene Bäume und Sträucher im Bestand können angerechnet werden.

Darüber hinaus wird geregelt, dass zwei Unterbrechungen innerhalb des Pflanzstreifens in einer Breite von 6 m für die Anlegung von Rettungswegen zulässig sind. Diese Regelung ist notwendig, um die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Rettungswege auf dem Plangebiet erfüllen zu können.

zu Abs. 3:

Absatz 3 empfiehlt für sämtlichen Pflanzungen im Plangebiet die Verwendung von heimischen Arten gemäß der Pflanzliste. Damit die vorgenommenen Pflanzungen möglichst gut an den Standort angepasst sind und dauerhaft sind, müssen standortgerechte – an den Boden und das Klima angepasste Arten – Verwendung finden. Solche sind in der Pflanzliste aufgeführt. Heimische Arten wiederum dienen in besonderem Maße der Ökologie, bspw. als Lebensraum für Insekten und damit Vögeln, denn der Beitrag dieser Bäume für den Naturhaushalt ist i.d.R. höher als der fremder Arten.

Pflanzliste (Empfehlung)

Bäume

großkronige Arten

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Klein- und mittelkronige Arten

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Zeichnerische Festsetzung

Südlich angrenzend an das Sondergebiet wird in der Planzeichnung Wald festgesetzt

Begründung

Das von der gemeinnützigen Stiftung erworbene Grundstück für die Kindernachsorgeklinik liegt aktuell in einem Waldgebiet. Um die Planung realisieren zu können, wird eine Waldumwandlung erforderlich. Der Wald soll nur in seinem erforderlichen Umfang einer anderen Nutzung zugeführt werden. Daher wird nicht das gesamte Grundstück als Sondergebiet dargestellt. Die Flächen, die nicht für das Bauvorhaben benötigt werden, werden im Bebauungsplan als Wald gesichert, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Für diese Flächen werden dann keine Waldumwandlung und kein Waldausgleich erforderlich.

Für den Hauptteil der festgesetzten Waldflächen schreibt der Bebauungsplan Aufwertungsmaßnahmen vor (TF 8 Qualifizierung der Waldflächen). Einzelheiten sind der Begründung der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

11.8.2 Versickerung

Textliche Festsetzung

TF 7 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

- (1) Das im Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück des Sondergebiets zu versickern.*
- (2) Die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich*

mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(3) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Flächen, die innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG) für die Wasserfassung Strausberg – Spitzmühle-Ost (GVBl. II / 26, Nr. 30) liegen, unzulässig:

- a) unterirdische Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers, wie Rigolen oder Sickerschächte,*
- b) für Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie für sonstige Landschafts- und Tiefbauvorhaben die Verwendung von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten,*
- c) der Einsatz von Material der Einbauklasse 1.1 mit den Zuordnungswerten Z 1.1 entsprechend Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004, kann ausnahmsweise im geschlossenen Einbau unter einer wasserundurchlässigen Decke zugelassen werden.*

Begründung

zu Abs. 1:

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht veruneinigt ist. S. 2 und 3 der Vorschrift regeln, dass die Gemeinden im Bebauungsplan die Festsetzung aufnehmen können, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

Auf Grundlage dieser gesetzlichen Bestimmung wird festgesetzt, dass das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser breitflächig oder in Versickerungsmulden innerhalb des Sondergebietes oder innerhalb der im B-Plan festgesetzten privaten Grünfläche zu versickern ist.

Grundsätzlich gilt: Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt aus ökologischen Gründen; zu benennen sind u.a. folgende positive Wirkfaktoren: Anreicherung des Grundwassers, Lebensgrundlage für Pflanzen; klimatische Funktion in Folge der Verdunstung. Die Begrünung von Mulden zur Versickerung verstärkt die positiven ökologischen Effekte.

zu Abs. 2:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz des Bodens getroffen werden; entsprechende Festsetzungen sind auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich.

Mit der in Absatz 2 getroffenen Festsetzung, wonach Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushalts erhalten. Die Festsetzung unterstützt die Versickerung des Niederschlagswassers und dient damit der Regenerierung des Grundwassers sowie des Bodenschutzes. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Sinne der Vermeidung auf das notwendige Maß gemindert. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit soll es jedoch auch möglich sein, bei Bedarf geschlossene Verkehrsflächen herstellen zu können.

zu Abs. 3:

Auch die Regelung in Absatz 3 stellt eine Regelung über Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Natur dar.

Die Festsetzung dient in erster Linie dem Grundwasserschutz. Dieser ist im Bereich der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Strausberg - Spitzmühle-Ost“ besonders geboten. Die Festsetzung stellt sicher, dass im Sinne der Vermeidung von Eingriffen und Beeinträchtigungen keine verunreinigten Stoffe in das Grundwasser gelangen können.

Daher werden Rigolen und Sickerschächte im Bereich des Wasserschutzgebietes für unzulässig erklärt. Denn bei dieser Art der Versickerung erfolgt keine Reinigung des Regenwassers durch eine Oberbodenpassage.

Auch werden die zu verwendenden Materialien für Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie für sonstige Landschafts- und Tiefbauvorhaben im Bereich des Wasserschutzgebietes eingeschränkt. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass insbesondere für die wasserdurchlässigen Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen gemäß Abs. 1 keine Stoffe verwendet werden dürfen, die die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen könnten. Dementsprechend dürfen für die Befestigung der Verkehrsflächen nur Gesteinsmaterialien natürlicher Herkunft (Schotter) und natürliche Mineralstoffe (Kies, Sand), d.h. keine mineralischen Abfälle wie Recycling-Material, verwendet werden.

Ausnahmsweise kann aber der Einsatz von Material der Einbauklasse 1.1 mit den Zuordnungswerten Z 1.1 entsprechend Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004, im geschlossenen Einbau unter einer wasserundurchlässigen Decke zugelassen werden. Der Einsatz dieser Materialien unter einer wasserundurchlässigen Decke verhindert, dass sonst möglicherweise schädliche Materialien ausgewaschen werden und in das Grundwasser gelangen können. Der Einsatz dieser Materialien ist beispielsweise im Bereich der nach Abs. 2 Hs. 2 ausnahmsweise zulässigen geschlossenen Verkehrsflächen denkbar.

Diese Festsetzung widerspricht nicht der Vorgaben der „Einführung technischer Regelwerke für das Straßenwesen im Land Brandenburg - Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016 (RiStWag) vom 28. März 2017 (ABl./17, [Nr. 15], S.335).

11.8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung

Im Bereich des Waldes wird überlagernd eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung

In Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB können auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Auf der Planzeichnung wird eine Maßnahmenfläche in einer Größe von 6.585 m² umgrenzt.

Die zeichnerische Festsetzung wird durch die TF 8 ergänzt und konkretisiert. Die festgesetzte Fläche soll entsprechend den Vorgaben der TF 8 aufgewertet werden und dient gem. § 1a Abs. 3 BauGB als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen, die durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

Textliche Festsetzung

TF 8 Qualifizierung der Waldflächen

Innerhalb der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Kiefernforst in einen Trauben-Eichen-Winterlinden-Hainbuchenwald umzuwandeln. Nach Durchführung ersteinrichtender Maßnahmen ist der Wald als natürliches Waldentwicklungsgebiet aus der Nutzung zu nehmen und nicht mehr zu bewirtschaften. Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.

Begründung

Die TF 8 ergänzt die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der vorhandene Kiefernforst in der als Wald festgesetzten Fläche soll in einen Trauben-Eichen-Winterlinden-Hainbuchenwald umgewandelt werden. Die Maßnahme dient der langfristigen Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mit einem hohen Lebensraumpotential für Tier- und Pflanzenarten. Sie leistet damit einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope und Landschaftsbild gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Nach der Durchführung ersteinrichtender Maßnahmen ist der Wald als natürliches Waldentwicklungsgebiet aus der Nutzung zu nehmen und nicht mehr zu bewirtschaften. So soll eine möglichst hohe Naturnähe erreicht werden. Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind jedoch zulässig.

TF 9 Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Seine räumlichen Grenzen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Begründung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist eines der drei notwendigen Elemente des vorhabenbezogenen B-Plans; sein Vorliegen sowie seine Aufnahme in den Satzungsbeschluss sind essentielle und unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung dieser besonderen B-Plan-Art.

Das Vorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit durch einen vorhabenbezogenen B-Plan begründet werden soll, muss Gegenstand des VEP, des Durchführungsvertrages und des B-Plans sein. Daraus ergibt sich, dass VEP und B-Plan sowie Durchführungsvertrag inhaltlich aufeinander abgestimmt sein müssen und sich nicht widersprechen dürfen. Das hat die Rechtsprechung klargestellt (u.a. BVerwG 18.9.2003 - 4 CN 3.02 - BauR 2004, 286; OVG NRW 11.3.2004 - 7a D 51/02.NE - BRS 67, 91).

Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird der VEP Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch den Satzungsbeschluss muss der VEP in den vorhabenbezogenen B-Plan bzw. den Satzungsinhalt aufgenommen werden (so: OVG NRW vom 11.9.2008 - 7 D 74/07.NE - juris; VGH Baden-Württemberg 26.10.2011 - 5 S 920/10 - BeckRS 2011, 56682).

Der VEP wird somit auch für die Entscheidung gemäß § 30 Abs. 2 maßgeblicher Inhalt der Satzungsnorm⁵⁰.

Die textliche Festsetzung TF 9 dient der Klarstellung des räumlichen Bereichs des VEPs und dessen Aufnahme in den Satzungsinhalt des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 59/17.

Nichtsdestotrotz wird der VEP für das Vorhaben „Kindernachsorgeklinik“ als eigenständiges Plandokument ausgefertigt; konkrete Anforderungen an die Form eines VEP bzw. die einzuhaltenden Formalien enthält § 12 BauGB nicht. Es gilt lediglich: Ebenso wenig wie der vorhabenbezogene B-Plan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB selbst ist auch der VEP nicht an das Regelwerk des § 9 BauGB bzw. der BauNVO sowie der PlanZV gebunden. Der Rückgriff auf beide Verordnungen und die Anlehnung an die Regelungsmöglichkeiten des § 9 BauGB empfehlen sich jedoch regelmäßig, damit die Anforderungen an die notwendige Eindeutigkeit und Klarheit bzw. Wahrheit des Planinhalts erfüllt sind.

Der hier vorliegende VEP für das Vorhaben „Kindernachsorgeklinik“ entspricht in seiner planerischen Darstellung und der dazugehörenden textlichen Ergänzung im Wesentlichen den Darstellungen des vorhabenbezogenen B-Plan. Diese Darstellungsform ist zulässig⁵¹ und stellt sicher, dass es keine Widersprüche zwischen den Planwerken gibt. Zugleich wird im Rahmen der gewählten Darstellung des VEP ein gewisser, abwägungsgerechter Spielraum für nutzungs- oder vorschriftenbedingte Anpassungen bei der Umsetzung des Bauvorhabens gelassen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung wird die Grenze der Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg - Spitzmühle-Ost gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg - Spitzmühle-Ost vom 20.7.2015, GVBl. II/26, Nr. 30 nachrichtlich übernommen.

folgende textliche nachrichtliche Übernahme dient als Ergänzung:

1. **Wasserschutzgebiet**

Teile des Plangebietes liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Strausberg – Spitzmühle-Ost gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg – Spitzmühle-Ost vom 20.7.2015, GVBl. II/26, Nr. 30.

Begründung

Gem. § 9 Abs. 6 sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Strausberg - Spitzmühle-Ost. Damit sind Verbote verbunden, die die Nutzung des Grundstücks betreffen. Laut § 3 Nr. 45 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Strausberg – Spitzmühle-Ost vom 13. Juli 2015 ist u.a. das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser verboten, ausgenommen das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering

⁵⁰ Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, 2010, RdNr. 110.

⁵¹ Brügemann/BauGB § 12 Rn. 65, beck-online.

belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nr. 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Außerdem ist gem. Nr. 49 das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Wasser-, Landschafts- und Tiefbau verboten.

Die Verordnung ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

2. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Nr. 7-1./65 [Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder), Nr. 3, April 1956], zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.02.2014 [GVBl. II, Nr. 6]).

Begründung

Auch beim Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ kommt die Stadt Strausberg ihrer Aufgabe nach, räumliche Fachplanungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen, um Planbetroffene und die Öffentlichkeit darüber in Kenntnis zu setzen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzgebietsgrenze verläuft außerhalb des abgebildeten Planausschnitts, sodass dieser Sachverhalt nur in Textform nachrichtlich übernommen werden kann. Die Grenze des Schutzgebietes würde im gewählten Planausschnitt nicht ersichtlich werden.

13. Hinweise ohne Normcharakter

1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag).

Begründung

Die Gemeinde schließt mit dem neuen Eigentümer des Grundstücks (zugleich Vorhabenträger) einen Durchführungsvertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. dazu die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen und das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist vor dem Hintergrund der Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Der vorhabenbezogene B-Plan setzt sich aus drei konstitutiven Elementen zusammen: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem eigentlichen B-Plan, der als Satzung zu beschließen ist und gem. § 30 Abs. 2 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens begründet, sowie dem Durchführungsvertrag, der als besonderer städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung des Vorhabenträgers begründet.⁵²

⁵² Brügemann/BauGB § 12 Rn. 18, beck-online.

2. Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Begründung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich gesichert werden. Es ergibt sich darüber hinaus kein städtebauliches Erfordernis, die Straßenverkehrsfläche einzuteilen.

3. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung

Der zukünftige Bauherr soll durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

IV Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz

14. Auswirkungen der Planung

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung beschrieben.

14.1 Arbeitsplatz, Wirtschaftsentwicklung

Die Umsetzung der Planung – Errichtung der Kindernachsorgeklinik – wird zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen. Die zulässige Nutzung wird sich voraussichtlich auch positiv auf die Arbeitsplatzentwicklung in der Region und der Stadt auswirken. Mit der Planung und dem Bau der Kindernachsorgeklinik werden sowohl die am Bauvorhaben beteiligten Unternehmen, als auch im späteren laufenden Betrieb verschiedenste Wirtschaftsbranchen von der Nachsorgeklinik profitieren. Für die Stadt Strausberg sind durch das Betreuungs- und Besucheraufkommen sinnvolle Synergien zu erwarten.⁵³

14.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine signifikanten Änderungen der Bevölkerungsentwicklung in Strausberg zu erwarten. Mit der Ausnahme von einer geringen Anzahl von Betriebswohnen ist das dauerhafte Wohnen unzulässig.

⁵³ Vgl. Stellungnahme des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 21.04.2017.

Mit zusätzlichen Arbeitsplätzen im Plangebiet, können langfristig auch positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Strausberg verbunden sein.

14.3 Verkehrsentwicklung

Das neue Baugebiet (Sondergebiet) wird unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbestand angegliedert, sodass auf vorhandene Infrastruktur und Erschließungswege zurückgegriffen werden kann, bzw. diese nur geringfügig erweitert werden müssen.

Durch die Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet „Kindernachsorgeklinik“ wird es nur zu geringfügigen Verkehrserhöhungen kommen. Das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrstechnik - Müller & Lange GmbH geht im Worst-Case-Fall von 116 zusätzlichen Kfz-Bewegungen aus⁵⁴. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Störungen im Verkehrsablauf der L 23, auch ohne die Schaffung einer separaten Linksabbiegespur am Einmündungsbereich des Amselweges, nur sehr gering sind.

14.4 Lärmentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung werden Lärmimmissionen für die schutzwürdigen Nutzungen an der angrenzenden Wohnbebauung der Siedlung „Jenseits des Sees“ nur geringfügig zunehmen.

Laut den Aussagen der schalltechnischen Gutachten sind die Beurteilungspegel, die vom Klinikbetrieb ausgehen nur sehr gering und liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Wohngebiete. Auch die durch die Kindernachsorgeklinik verursachten zusätzlichen Verkehre auf dem Amselweg führen zu keiner wesentlichen Pegelerhöhung (+ 3dB(A)). Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass es - aufgrund der nahegelegenen Landstraße - zu einer Verdeckung der Verkehrsgeräusche des Amselweges kommt und sich damit die Lärmbelastung des Amselweges für die Anwohner nicht stark erhöht.⁵⁵

Hinweis: Der Lärmgutachter geht von 78 zusätzlichen Kfz-Bewegungen pro 24 Stunden durch den Klinikbetrieb aus.⁵⁶ Auf dieser Annahme basieren seine Berechnungen und Modellierungen. Die Eingangsdaten zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen stammen aus den vorhabenkonkreten Erfahrungen und Planungen des Vorhabenträgers. Es handelt sich demnach um realistisch zu erwartende Werte.

Das Gutachten zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV⁵⁷ berechnet das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Grundlage von Richtwerttabellen für Bettenzahlen und Betriebsgröße, die nicht konkret betriebsbezogen sind. Damit ergäben sich 116 zusätzliche Kfz-Bewegungen pro 24 Stunden. Dabei handelt es sich um den sogenannten Worst-Case-Fall. Nach Auskunft des Lärmgutachters würde der Worst-Case-Fall zu einer zusätzlichen Lärmbelastung von 0,9 dB(A) am Tag und 1,6 dB(A) in der Nacht führen. Auch in diesem Fall geht der Gutachter davon aus, dass es zu einer Verdeckung der Verkehrsgeräusche des Amselweges mit denen der Landesstraße kommt. Auch der worst-Case-Fall führt somit nicht zu nachteiligen Auswirkungen für die benachbarte Wohnnutzung.

⁵⁴ Vgl. ifV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik - Müller & Lange GmbH, Neubau einer Kindernachsorgeklinik im Amselweg in Strausberg - Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, 2018.

⁵⁵ Vgl. goritzka akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544V/17, Schallimmissionsprognose | 16. BImSchV, Grundhafter Ausbau der Straße Amselweg in 15344 Strausberg, erstellt am 04.01.2018, S. 10.

⁵⁶ Vgl. goritzka akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544V/17, Schallimmissionsprognose | 16. BImSchV, Grundhafter Ausbau der Straße Amselweg in 15344 Strausberg, erstellt am 04.01.2018, S. 8.

⁵⁷ Vgl. ifV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik - Müller & Lange GmbH, Neubau einer Kindernachsorgeklinik im Amselweg in Strausberg - Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, 2018.

Lärmbelastung während der Bauphase:

Für einen begrenzten Zeitraum ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen und anderen baubedingten Auswirkungen (z. Bsp. erhöhte Staubentwicklung) für die Nachbarschaft aufgrund der Bauarbeiten zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

Baulärm lässt sich durch lärmarme Baumaschinen, eine günstige Aufstellung der Maschinen und durch Abschirmmaßnahmen spürbar verringern. Auch durch eine vorsorgende „Lärmplanung“ kann der Baulärm vermindert werden. Es gilt die AVV Baulärm, diese enthält ebenfalls Hinweise zur Minderung von Lärmbelästigung. Grundsätzlich aber handelt es sich um vorübergehende Belastungen, die keine erheblich nachteiligen Auswirkungen haben werden.

14.5 Klimaschutz, Bodenschutz

Im Rahmen der Abwägung sind die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und die Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB zu beachten. Die Vorschriften lauten:

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Für die Realisierung der Planung ist eine Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart erforderlich. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird waldderechtlich qualifiziert, wodurch ein separates Verfahren zur Waldumwandlung nach § 8 LWaldG entfällt. Die Flächen schließen sich unmittelbar an die Ortslage „Jenseits des Sees“ an. Die Größe des Sondergebietes wird dabei auf das notwendige Maß beschränkt. Auf dem Klinikareal selbst bleiben Waldflächen erhalten, die bebauten Bereiche werden intensiv begrünt.

Die Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle, die ohne eine Inanspruchnahme von Waldflächen einhergehen würde, ist nicht möglich. Im Rahmen der Standortfindung für das Klinikareal wurde eine umfangreiche Standortalternativenprüfung⁵⁸ durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 16 Alternativstandorte geprüft, dabei auch Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale an anderer Stelle. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass das Vorhaben nicht im Rahmen einer Innenentwicklung möglich ist. Allein der hier in Rede

⁵⁸ Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung sind der Anlage 2 der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

stehende Standort in Strausberg hat sich als besonders geeignet für das Vorhabenziel herausgestellt. Insbesondere die Erholungsfunktion der Umgebung spielt für die besonderen Anforderungen einer Rehabilitationseinrichtung für schwerkranke Kinder und ihre Familienangehörigen eine entscheidende Rolle.

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einem Verlust von Waldflächen und mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Beide Eingriffstatbestände betreffen die Schutzgüter Boden und Klima. Die Eingriffe werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ausgeglichen. Die grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ tragen im Wesentlichen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen in einem größeren Betrachtungsradius kompensiert. Durch den Abriss der benachbarten Ruinen des ehemaligen Kinderferienlagers wird die Versiegelung durch das Klinikvorhaben unmittelbar durch eine Entsiegelung ausgeglichen. Im Übrigen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen räumlich begrenzten, deutlich untergeordneten Eingriff am Rande eines großen Waldgebietes. Dessen klimatische Funktion insgesamt wird nicht beeinträchtigt.

Fazit: Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

14.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Ausführliche Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Die Grundlage für den Umweltbericht bilden die Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ der Stadt Strausberg erarbeitet wurden. Dabei handelt es sich um einen Artenschutzfachbeitrag, einen Grünordnungsplan, geotechnische Erkundungen sowie verkehrs- und schalltechnische Untersuchungen.

Grundsätzlich wurde eine möglichst umweltschonende Variante in der Planung gewählt: Durch die Wahrung von Abstandsräumen zur Uferlinie des Straussees sind keine negativen Einflüsse auf den Wasserhaushalt sowie das ökologische Potential des Sees zu erwarten. Der Gewässerrandstreifen des Sees wird nicht berührt. Der Eingriff in den Wald sowie das Schutzgut Arten und Biotop wird durch die Anordnung des Klinikgeländes nah am Amselweg soweit wie möglich reduziert. Mit der Beschränkung der Bauhöhen wird die optische Wahrnehmbarkeit des Klinikensembles von außen deutlich eingeschränkt; das Areal wird nahezu im großen Waldgebiet verschwinden.

Da mit dem beabsichtigten Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft einhergehen, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“. Soweit möglich und abwägungsgerecht, ist auch im Rahmen der Bauleitplanung ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe herbeizuführen.

Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft und mögliche zugehörige Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan vorgestellt und bilanziert. Im Wesentlichen werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Vermeidung, Minderung oder zum Ersatz von Eingriffen durch den vorhabenbezogenen B-Plan im Gebiet selbst festgesetzt werden könnten oder aber durch vertragliche Absicherung auf externen Flächen erbracht werden könnten:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (vgl. TF 7 Abs. 1) zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze (vgl. TF 7 Abs. 2) zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser.
- Erhaltung prägender Gehölzstrukturen (vgl. zeichnerische Festsetzung) zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten- und Biotope, Klima und Landschaftsbild.
- Erhaltung eines 50 m Abstands zum Straussee zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild.
- Begrenzung der Höhenentwicklung auf max. drei Geschosse und damit unterhalb der verbleibenden Baumkronen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild.

Ausgleichsmaßnahmen

innerhalb des Plangebietes:

- Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes im Umfang von 6.585 m² innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. zeichnerische Festsetzung und TF 8) zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild.
- Anlegung eines Pflanzstreifens (Bäumen und Sträucher) in einer Größe von 498 m² an der nördlichen Grenze des Sondergebietes (vgl. zeichnerische Festsetzung und TF 6 Abs. 2) zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild.

außerhalb des Plangebietes:

- Ersatzaufforstung im Bereich Johanneshof auf einer Fläche von 13.865 m² (Sicherung im Durchführungsvertrag) zum Ausgleich des Waldverlustes sowie von Eingriffen in die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild.
- Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 8.635 m² in einem noch durch die Forstbehörde zu definierenden Bereich (Sicherung im Durchführungsvertrag) zum Ausgleich des Waldverlustes sowie von Eingriffen in die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild.
- Aufwertung eines strukturarmen Nadelwaldforstes in einem noch durch die Forstbehörde zu definierenden Bereich (Sicherung im Durchführungsvertrag) zum Ausgleich des Waldverlustes sowie von Eingriffen in die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild.
- Beseitigung der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Ruine des ehemaligen Kinderferienlagers und Beseitigung einer Versiegelung in einem Umfang von 2.394 m² zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden, Landschaftsbild.
- Neubegrünung der abgerissenen Ruine mit Waldflächen über Sukzession (Sicherung im Durchführungsvertrag; zugleich Waldausgleich) zum Ausgleich des Waldverlustes sowie von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild.

Mit diesem umfangreichen Maßnahmenkatalog können alle Eingriffe, bis auf Eingriffe in den Boden, vollständig ausgeglichen werden. Nur hinsichtlich des Schutzgutes Boden verbleibt nach dem Grünordnungsplan ein Ausgleichsdefizit für 10.662 m² Versiegelungsfläche.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Plangeber ist daher – anders als bei Anwendung der Eingriffsregelung nach §§ 15 ff BNatSchG – nicht zur Vollkompensation, also zu einem 100%-igen Ausgleich verpflichtet. Im vorliegenden Fall ist jedoch zugunsten einer abwägungsgerechten Vollkompensation zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet stattfinden soll.

Bei der Bemessung der abwägungsgerechten Vollkompensation ist Folgendes mit zu bedenken:

- Die TF 7 Abs. 2 schreibt zugunsten des Schutzguts Boden vor, dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die positiven Auswirkungen dieser Vermeidungsmaßnahme auf die Bodenfunktionen sind in der Bilanzierung des Grünordnungsplans nicht ablesbar – obwohl nachweislich vorhanden. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Boden sind geringer als sich nach der rechnerischen Bilanzierung im Grünordnungsplan ergibt.
- Die Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplans geht bei der Eingriffsbewertung des Amselweges zudem vom worst-case-Fall aus; und zwar von einer 100 prozentigen Versiegelung. Tatsächlich werden aber nur 50 % der Verkehrsfläche versiegelt; Bodenfunktionen bleiben somit erhalten. Denn die Fahrbahn soll in einer Breite von 5 m angelegt werden, der Gehweg in einer Breite von 1,80 m. Prägender Baum- und Strauchbestand soll zudem erhalten oder neu angelegt werden (vgl. Kapitel 10 Erschließungskonzept).
- Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Waldausgleichs eine Ersatzaufforstung im Umfang von 8.635 m² durchführen. Es ist fachlich anerkannt, dass Waldboden im Vergleich mit Ackerland oder Grünland eine höhere Wertigkeit besitzt.
- Die noch fehlende Kompensation ist nur durch Rückgriff auf externe Ausgleichsflächen möglich, z.B. durch Finanzierung von Maßnahmen in einem Flächenpool; hier kommt der Flächenpool Teufelstein bei Heinersdorf in Frage. Die naturschutzfachlichen Effekte einer dort realisierten Maßnahme können sich nach Lage der Dinge am Eingriffsort kaum auswirken. Es handelt sich um eine allgemeine Aufbesserungsmaßnahme ohne Bezug zum Plangebiet.
- Bei dem späteren Betreiber des Vorhabens, der Kindernachsorgeklinik Berlin-Brandenburg gGmbH, handelt es sich um eine gemeinnützige Einrichtung mit schmalem Budget, deren Ziel nicht Gewinnmaximierung ist. Diese gemeinnützige Einrichtung ist der Wiederherstellung der Gesundheit krebskranker Kinder gewidmet. Diesen Tatsachen dürfen und müssen auch bei der Festlegung des angemessenen Ausgleichs berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es gerechtfertigt, als abwägungsgerechte Vollkompensation beim Schutzgut Boden einen **Ausgleich im Verhältnis 1:1** vorzusehen. Dementsprechend soll vereinbart werden, dass sich der Vorhabenträger mit Aufwertungsmaßnahmen im Umfang von 10.662 m² am externen Flächenpool Teufelstein bei Heinersdorf beteiligt. Alle anderen Eingriffe werden mit den oben aufgelisteten Maßnahmen ausgeglichen.

14.7 Haushalt der Stadt und Kosten der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Zu diesem gehört u. a. auch ein Durchführungsvertrag, in dem geregelt ist, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten für die Planung trägt. Insofern fallen für die Stadt Strausberg keine Planungskosten an. Im Rahmen der Umsetzung der Planung fallen für die Stadt nur die Kosten an, die im Rahmen des Grundstückkaufvertrags vereinbart wurden.

15. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m²	von Hundert
<i>Flächen innerhalb des Vorhabenplans</i>		
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Kindernachsorgeklinik“	22.500	67
Wald	8.722	26
SUMME	31.221	93
<i>einbezogene Flächen außerhalb des Vorhabenplans</i>		
Straßenverkehrsfläche	2.199	7
SUMME	2.199	7
SUMME alle Flächen	33.420	100,0

Überlagernde Festsetzungen:

Nutzung	Größe in m²	von Hundert
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6.585	20
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	498	1
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	661	2

V Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung

16. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

16.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2017. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit frühzeitig die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ Stellung zu nehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Grundlage der Beteiligung bildete ein Vorentwurf der Planzeichnung sowie der Begründung. Daneben wurden auch Fachgutachten zum „Vorkommen von Fledermäusen an der Seepromenade Straußsee - artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Stand: 15.10.2015) sowie eine „Brutvogelkartierung als Zuarbeit zum Artenschutzfachbeitrag“ (Stand: 15.10.2015) zur Verfügung gestellt.

Von den 44 am Verfahren beteiligten TöBs, Behörden und Nachbargemeinden, haben insgesamt 32 Beteiligte eine Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ der Stadt Strausberg abgegeben.

Die nachfolgende Tabelle bietet eine (nicht abschließende) Übersicht über die beteiligten Stellen sowie die vorgebrachten wesentlichen Einwände oder Anregungen zum Verfahren:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Stadt Altlandsberg	- keine Stellungnahme eingegangen -
2	Amt Märkische Schweiz	Keine Einwände.
3	Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	- keine Stellungnahme eingegangen -
4	Gemeinde Petershagen-Eggersdorf	Keine Einwände.
5	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ref. GL 6	Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.
6	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Landeseisenbahnaufsicht	Keine Einwände.
7	Regionale Planungsgesellschaft Oderland-Spree	Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.
8	Landkreis Märkisch-Oderland	<p><i>untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB):</i> Keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen vorhanden</p> <p><i>Untere Denkmalschutzbehörde:</i> Ggf. ist mit Bodendenkmalen zu rechnen</p> <p><i>Technische Bauaufsicht:</i> Empfehlung, die Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Wohnbebauung in das Verfahren einzustellen</p> <p><i>UNB:</i> Berücksichtigung des LSG, Artenschutzrechtliche Anforderungen, einzuhaltender Uferabstand von 50 m (§ 61 BNatSchG), Anforderungen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich</p> <p><i>Straßenverkehrsamt:</i> Keine Einwände</p> <p><i>Untere Wasserbehörde:</i> Keine wesentlichen Einwände, aber Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes erforderlich</p> <p><i>Wirtschaftsamt:</i> Positive Bewertung der Planung</p> <p><i>Bauordnungsamt:</i> Keine Einwände</p>
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Betriebsteil Müllrose Obf. Strausberg	Planung erfordert eine Waldumwandlung (§ 8 LWaldG Bbg), erforderlicher Kompensationsfaktor liegt bei 1:2

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
10	Landesbetrieb für Straßenwesen Frankfurt (Oder)	Keine Einwände.
11	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	- keine Stellungnahme eingegangen -
12	Landesamt für Umwelt	<i>Immissionsschutz:</i> Hinweis zur Anwendung der DIN 18005 <i>Wasserwirtschaft:</i> keine Einwände bei Wahrung von Abstandsräumen zur Uferlinie
13	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	- keine Stellungnahme eingegangen -
14	Landesamt für Bauen und Verkehr	Keine Einwände.
15	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Keine Einwände.
16	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	Keine Äußerung.
17	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	Keine Bedenken.
18	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	- keine Stellungnahme eingegangen -
19	Wasserverband Strausberg-Erkner	Wassertechnische Anbindung des Grundstücks ist möglich
20	Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland	Übermittlung von Hinweisen zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung
21	Stadtwerke Strausberg GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
22	Flugplatz Strausberg GmbH	Keine Einwände.
23	Strausberger Eisenbahn GmbH	Keine Bedenken.
24	Busverkehr Märkisch-Oderland GmbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
25	DB Services Immobilien GmbH	Keine Betroffenheit.
26	Deutsche Telekom AG	Im Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
27	EWE Netz GmbH	Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH vorhanden
28	E.ON edis AG	Versorgungsleitungen der E.DIS AG und SSG vorhanden
29	WINGAS TRANSPORT GmbH	Keine Betroffenheit.
30	GDMcom mbH	Keine Einwände
31	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt	Keine Einwände.
32	Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst	Keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.
33	Handwerkskammer FF/O	Keine Einwände.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
34	IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, Geschäftsfeld Standortpolitik, Innovation und Umwelt	Keine Betroffenheit.
35	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Belange nicht berührt.
36	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	Belange nicht berührt.
37	BVS Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben	- keine Stellungnahme eingegangen -
38	TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH	- keine Stellungnahme eingegangen -
39	Evangelische Kirche Berlin – Brandenburg – schlesische Oberlausitz	- keine Stellungnahme eingegangen -
40	Katholische Kirchengemeinde St. Hubertus	- keine Stellungnahme eingegangen -
41	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW), Infra. I 3	Keine Einwände.
42	Naturpark Märkische Schweiz	- keine Stellungnahme eingegangen -
43	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Bedenken aufgrund der Lage im LSG, Nennung von Standortalternativen, Bedenken aufgrund der Lage im WSG, Bedenken aufgrund von Emissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insgesamt wird die Planung abgelehnt.
44	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB)	Keine Einwände.

Tabelle 1: (nicht abschließende) Übersicht über die wesentlichen Inhalte der TÖB-Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung ergab sich Wesentlicher folgender Überarbeitungs- oder Aufklärungsbedarf:

- Das gesamte Sondergebiet wurde etwas vom Ufer abgerückt, sodass die künftige Bebauung einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferlinie des Straussees einhält. Der Grundgedanke in § 61 BNatSchG zur Freihaltung der Uferzone im Außenbereich soll so gewahrt werden.
- Beauftragung eines Schallgutachtens u.a. zur Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, der TA Lärm sowie der 16. BImSchV,
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans zur Darstellung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen,
- Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages zur Klärung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten,
- Verfahrensmäßige Fortschreibung der Begründung und Ergänzung in mehreren Punkten um neuere Erkenntnisse.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände lehnt die Planung insgesamt ab. Die vorgebrachten Einwendungen und Bedenken können jedoch entkräftet bzw. zurückgewiesen werden.

- Die Argumentation der Verbände, wonach das Vorhaben nicht mit den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung über das LSG vereinbar sei, kann entkräftet werden.
 - 1.) Die Beurteilung über die Zulässigkeit des Vorhabens liegt im Zuständigkeitsbereich des Ordnungsgebers; hier Obere Naturschutzbehörde = MLUL.
 - 2.) Mit Schreiben vom 13.07.2017 hat das MLUL ausgeführt, dass das Vorhaben der Kindernachsorgeklinik einer Befreiungsentscheidung bedarf, die vom Landkreis getroffen wird. Gegenwärtig wird daher davon ausgegangen, dass in eine Befreiungslage hineingeplant wird.
- Die Schlussfolgerung des Landesbüros, das Planvorhaben sei nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz unzulässig, weil zumutbare Alternativen bestünden und somit die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeidbar wären, muss ebenfalls zurückgewiesen werden.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG lautet:

„¹Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ²Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. ³Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass § 15 BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung findet; § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG legt fest, dass auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden sind. Der Aufstellung des B-Plans zur Umsetzung des Planvorhabens Kindernachsorgeklinik als auch der anschließenden Umsetzung des Planvorhabens auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 59/17 kann § 15 BNatSchG nicht entgegengehalten werden. Allein die Intention der Regelung ist in die Abwägung der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Aus der Kommentarliteratur geht einhellig hervor, dass es bei der Regelung des § 15 BNatSchG nicht um die Vermeidung des Eingriffs – also des Vorhabens an sich – geht, sondern um dessen Wirkungen. Die Formulierung „am gleichen Ort“ soll zum Ausdruck bringen, dass das Vermeidungsgebot im Sinne der Vorschrift auf die Prüfung von schonenderen Ausführungsvarianten am in Rede stehenden Standort des Vorhabens abzielt. Nur insoweit verlangt das Vermeidungsgebot die Erstellung von Planungsalternativen. Auch das ist hier erfolgt.

Es bleibt also festzuhalten, dass das vom Einwender angesprochene Vermeidungsgebot unnötiger Eingriffstatbestände für das vom Vorhabenträger am Standort Amselweg in Strausberg konkret geplante und zur Zulassung vorgesehene Vorhaben der Kindernachsorgeklinik gilt. Bei dieser Vorhabenplanung sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Davon zu unterscheiden ist die – zu Recht aufgeworfene Frage – der Auswahl des Standortes. Die Variantenprüfung des Standortes ist Teil der planerischen Abwägung und nach den für diese geltenden Grundsätzen durchzuführen. Das dabei gefundene Ergebnis unterliegt dann nicht mehr erneut der Vermeidungspflicht des § 15 Absatz 1 BNatSchG.

Für das Vorhaben der Kindernachsorgeklinik wurde eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 16 Alternativstandorte geprüft. Im Ergebnis hat sich der Standort in Strausberg als besonders geeignet für das Vorhabenziel herausgestellt. Insbesondere die Erholungsfunktion der Umgebung spielt für die besonderen Anforderungen einer Rehabilitationseinrichtung für krebskranke Kinder eine entscheidende Rolle.

Der Standort in Strausberg am Amselweg erfüllt die für das Vorhaben erforderlichen harten und weichen Rahmenbedingungen als einziger Standort in der erforderlichen Art und Weise. Keiner der anderen geprüften Standorte erfüllte die relevanten Kriterien im gleichen Maße. Gegen das Abwägungsverbot bei der Standortwahl wiederum würde nur ein Verstoß vorliegen, wenn das Ziel des Vorhabens ohne Aufopferung anderer Interessen mit geringerem Nachteil für Natur und Landschaft an anderer Stelle zu verwirklichen wäre. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

Im Ergebnis bleibt damit festzuhalten, dass die Auswahl des Vorhabenstandortes auf einer umfangreichen und schlüssigen Alternativenprüfung beruht. Das dabei gefundene Ergebnis ist abwägungsgerecht.

Im Zuge der weiteren Vorhabenplanung für den ermittelten Standort gilt es, solche Maßnahmen vorzusehen, die zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen beitragen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind entweder auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Bebauungsplan festgesetzt und / oder durch städtebaulichen Vertrag abgesichert.

- Dem Einwand, dass das Gebiet nicht erschlossen ist, kann nicht gefolgt werden. Das Vorhabengebiet wird durch den Amselweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße. Am Ufer des Straussees befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes der Uferwanderweg, der bis ins Stadtzentrum führt. Die Personenfähre über den Straussee verbindet das Vorhabengebiet im Sommer im 30 min Takt mit der Strausberger Altstadt. Die S-Bahnlinie S 5 verbindet darüber hinaus die Stadt Strausberg mit Berlin. Damit besteht grundsätzlich eine gute Anbindung der Stadt.
- Dem Einwand, dass das Vorhaben gegen Vorgaben des Landesentwicklungsplans verstößt, kann nicht gefolgt werden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung selbst hat mit Schreiben vom 09.02.2017 mitgeteilt, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht. Bei Lage eines Plangebietes außerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B der Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gefordert. Dem entspricht die Planung durch den Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Jenseits des Sees“.

16.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 21.02.2017 im Rahmen einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung sowie durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 22.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden. Über die frühzeitige Beteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Strausberg vom 11.02.2017 informiert. Grundlage der Beteiligung bildete ein Vorentwurf der Planzeichnung sowie der Begründung. Daneben wurden auch Fachgutachten zum „Vorkommen von Fledermäusen an der Seepromenade Straußsee - artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Stand: 15.10.2015) sowie eine „Brutvogelkartierung als Zuarbeit zum Artenschutzfachbeitrag“ (Stand: 15.10.2015) zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Beteiligungszeitraums gaben 15 Bürger Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59/17 „Kindernachsorgeklinik“ der Stadt Strausberg ab. Zudem haben Bürger eine Unterschriftenliste mit mehr als 200 Unterschriften übergeben (davon stammen lediglich ca. 100 Unterschriften von Strausberger Bürgern).

Fast alle Einwendungen der Bürger zielen darauf ab, das Plangebiet von der benachbarten Wohnbebauung der Siedlung „Jenseits des Sees“ abzurücken, sodass ein 25 - 50 m breiter Waldstreifen als Pufferabstand bestehen bleiben kann. Zudem wird die Erschließung des Plangebietes über das Turmgestell gewünscht. Einige Bürger wünschen, die Klinik auf Standort der Ruine des ehemaligen Jugendferienlagers zu errichten. Zwei Bürger stellen den Standort auf der westlichen Seite des Straussees insgesamt in Frage.

Zudem werden u.a. folgende Bedenken vorgetragen:

- Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet,
- Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet,
- Zerstörung von Wald und der Bauminselfen im Amselweg,
- Auswirkungen auf den Pegelstand des Straussees,
- Emissionsbelastung.

Die Bedenken, Einwendungen und Anregungen der Bürger, die die vorliegende Bebauungsplanung betreffen, wurden und werden u.a. folgendermaßen berücksichtigt:

- Berücksichtigung des Wasserstandpegels des Straussees im Umweltbericht,
- Beauftragung eines Schallgutachtens,
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans zur Darstellung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen,
- Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages und Festlegung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. „CEF-Maßnahmen“⁵⁹.

Besonderes Augenmerk der Öffentlichkeit liegt auf dem Zuschnitt des Klinikgeländes und damit auf der Nähe zur Wohnbebauung der Siedlung Jenseits des Sees. Hierzu sei zusammenfassend folgendes ausgeführt:

Das im Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) festgelegte Ziel Z 4.2 fordert, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind (vgl. Kapitel 6.1). Daher ist es erforderlich, das Sondergebiet unmittelbar an den Ortsteil Jenseits des Sees anzugliedern. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 04.09.2017 auf erneute Anfrage durch die Stadtverwaltung mitgeteilt, dass eine Ausweisung und Festsetzung eines 50 m breiten Waldstreifens zwischen vorhandener und künftiger Bebauung im deutlichen Widerspruch zu dem Ziel der Raumordnung Z 4.2 LEP B-B stehen würde. Die Stadt Strausberg muss die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachten

⁵⁹ continuous ecological functionality-measures

und hat hierbei keinen Abwägungs- oder Ermessensspielraum. Daneben möchte die Stadt den Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsvermeidung gem. § 15 Abs. 1 BauGB möglichst gering halten. Je weiter das Klinikensemble von der Straße abrückt, desto größer wäre der Eingriff durch Inanspruchnahme und Zerschneidung des zusammenhängenden Waldgebietes. Auch die Belange der Fortwirtschaft sprechen für eine enge Angliederung des Vorhabens an den Amselweg. Die Gutachten des Akustikbüros belegen, dass erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch den Klinikbetrieb am gewählten Standort nicht zu erwarten sind. Daher wird dem Wunsch der Bürger, das geplante Sondergebiet von der Wohnbaufläche abzurücken, nicht gefolgt.

Im Rahmen einer gerechten Abwägung aller Belange bevorzugt die Stadt Strausberg die Erschließung des Plangebietes über den Amselweg, da sich diese Erschließungsvariante wirtschaftlicher und umweltschonender als eine Erschließung über das Turmgestell erweist und die negativen Auswirkungen durch Emissionen nur unwesentlich sind.

Das für die Planung beauftragte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es mit Umsetzung der Planung und Ertüchtigung des Amselwegs an der angrenzenden Wohnbebauung zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastungen kommt. Dies resultiert auch daraus, dass es aufgrund der nahegelegenen Landstraße zu einer Verdeckung der Verkehrsgeräusche des Amselweges kommt.⁶⁰

Das Sondergebiet liegt zu Teilen in der Zone III des Wasserschutzgebietes Strausberg - Spitzmühle-Ost (vgl. Kapitel 6.10). Die Grenze des Wasserschutzgebiets wurde nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Grundsätzlich ist im Wasserschutzgebiet die Festsetzung neuer Baugebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten. Die zuständige Behörde kann jedoch eine Befreiung von den Verboten erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Befreiung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die untere Wasserbehörde hat der Stadt Strausberg - im Rahmen einer ersten Vorabstimmung - eine Befreiung in Aussicht gestellt, wenn bestimmte Auflagen hinsichtlich der einzubringenden Materialien und Ausführungen der Bauarbeiten eingehalten werden. Der B-Plan trifft entsprechende Festsetzungen. Insofern spricht die teilweise Lage des Sondergebietes grundsätzlich nicht gegen die Vollziehbarkeit der Planung. Es wird davon ausgegangen, dass in eine Befreiungslage hineingeplant wird.

Ebenso liegt das Sondergebiet vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet (vgl. Kapitel 6.9). Auch hier wird davon ausgegangen, dass in eine Befreiungslage hineingeplant wird. Das Planvorhaben ist nicht geeignet, die spezifischen Schutzgebietsziele zu beeinträchtigen. Die angestrebte Nutzung fügt sich in das LSG ein.

Weiterhin sei auf die ausführlichen Erläuterungen der Begründung in den Kapiteln „9. Kleinräumliche Verortung des Klinikgeländes“ sowie „10.2 Abwägung der Erschließungsvariante über das Turmgestell“ verwiesen.

16.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

⁶⁰ Vgl. Goritzka Akustik, Schalltechnische Untersuchung Bericht 4544V/17, Schallimmissionsprognose | 16. BlmSchV, Grundhafter Ausbau der Straße Amselweg in 15344 Strausberg, erstellt am 04.01.2018, S. 10.

16.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben -

17. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben

VI Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).